Dosarul nr. 2-15252/2025 (2-22030714-12-2-14072025)

H O T Ă R Î R E

În numele Legii
Dispozitivul Hotărârii pronunţat public la data de 19 iunie 2026;
Hotărârea întocmită integral la data de 27 iulie 2026.

19 iunie 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei,
Judecător Crigan Dragoş
Grefier Bonca Elena

cu participarea reprezentantului Consiliului municipal Chişinău şi al Primarului general al municipiului Chişinău – Coica Ivan şi reprezentantul pârâtei Guşan Zinaida – avocat Iachimovschi Alina, în lipsa reprezentanţilor S.R.L. „Profi Star", S.R.L. „Alfaspirit Grup", „Fuerte Group" L.T.D. „Grigorion" L.T.D. şi a intervenienţilor accesorii notarii publici Ungureanu Tatiana şi Berghii Evghenii, care au fost legal citaţi despre data, ora şi locul petrecerii şedinţei de judecată.

a examinat în şedinţă de judecată publică, în sediul instanţei, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de reprezentantul Consiliului municipal Chişinău şi al Primarului general al municipiului Chişinău către S.R.L. „Profi Star", S.R.L. „Alfaspirit Grup", „Fuerte Group" L.T.D. „Grigorion" L.T.D. şi Guşan Zinaida, intervenienţi accesorii notarii publici Ungureanu Tatiana şi Berghii Evghenii cu privire la constatarea nulităţii absolute a contractului de vânzare cumpărare, restabilirea situaţiei anterioare şi radierea din registrul bunurilor imobile.

a c o n s t a t a t :

1. La data de 02 martie 2022, judecătorului Judecătoriei Chişinău (sediul centru) Garri Bivol i-a fost repartizată în mod aleatoriu cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul municipal Chişinău şi Primarul general al municipiului Chişinău către S.R.L. „Profi Star", S.R.L. „Alfaspirit Grup", „Fuerte

Group” L.T.D. „Grigorion” L.T.D. şi Guşan Zinaida, intervenient accesoriu notarul public Ungureanu Tatiana privind : constatarea nulităţii contractului de vânzare - cumpărare nr. 1-329 din 19.05.2021, încheiat între vânzătorul ’’GRIGORION” LTD şi cumpărătorul Guşan Zinaida; constatarea nulităţii contractului de vânzare - cumpărare nr. 256 din 10.01.2017 încheiat între cumpărătorul S.R.L. „Alfaspirit Grup” şi vânzătorul S.R.L. „Profi Star”, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 10.01.2017; constatarea nulităţii contractului de vânzare - cumpărare nr. 628 din 20.01.2017 încheiat între cumpărătorul „Fuerte Group” L.T.D. şi vânzătorul S.R.L. „Alfaspirit Grup” înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 20.01.2017; constatarea nulităţii contractului de vânzare - cumpărare nr. 216 din 15.01.2018 încheiat între cumpărătorul „Grigorion” L.T.D. şi vânzătorul „Fuerte Group” L.T.D. înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 31.05.2018; Restabilirea cu efect retroactiv a situaţiilor juridice existente până la încheierea contractelor menţionate, cu restituirea reciprocă de către părţi a prestaţiilor primite în baza actelor anulate; Radiaerea/rectificarea din Registrul bunurilor imobile număr cadastral *****a tuturor înscrisurilor din subcapitolul II „Dreptul de Proprietate asupra Bunului” şi înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului cu număr cadastral *****situat în mun. Chişinău, sect. Râşcani, cu suprafaţa de 0,12 ha, după municipiul Chişinău.

2. Ulterior la data de 14 iulie 2025, cauza civilă menţionată a fost redistribuită judecătorul Judecătoriei Chişinău (sediul centru) Crigan Dragoş.

3. În motivarea acţiunii a indicat că, potrivit informaţiei din Registrul electronic al bunurilor imobile din 22.02.2022, terenul cu număr cadastral *****este proprietate a pârâtei Guşan Zinaida în baza contractului de vânzare - cumpărare nr. 1-329 din 19.05.2021, încheiat între vânzătorul „Grigorion” L.T.D. şi cumpărătorul Guşan Zinaida Ştefan, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 21.10.2021.

4. Indică că, „Grigorion” L.T.D. a devenit proprietar al terenului nominalizat, în baza contractului de vânzare - cumpărare nr. 216 din 15.01.2018, încheiat între cumpărătorul „Grigorion” L.T.D. şi vânzătorul „Fuerte Group” L.T.D., înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 31.05.2018.

5. Menţionează că „Fuerte Group” L.T.D. a devenit proprietar al terenului nominalizat, în baza contractului de vânzare - cumpărare nr. 628 din 20.01.2017, încheiat între cumpărătorul „Fuerte Group” L.T.D.şi vânzătorul S.R.L. „Alfaspirit

Grup”, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 20.01.2017 De asemenea, S.R.L. „Alfaspirit Grup” a devenit proprietar al terenului nominalizat, în baza contractului de vânzare - cumpărare nr. 256 din 10.01.2017 încheiat între cumpărătorul S.R.L. „Alfaspirit Grup” şi vânzătorul S.R.L. „Profi Star”, înregistrat în Registru bunurilor imobile la 10.01.2017.

6. Declară că, S.R.L. „Profi Star”, a devenit proprietar al terenului nominalizat, în baza hotărârii Judecătoriei Centru municipiul Chişinău din 26.08.2016, dosar nr. 2c-711/2016 emisă de către judecătorul Angela Catană.

7. Mai indică că, prin Încheierea Judecătoriei Chişinău din 20.01.2017, dosar nr. 2c 711/2016, a fost admisă cererea de revizuire depusă de către Biserica cu hramul "Sfântul şi Dreptului Ioan Kronştadt şi Sfântul Mucenic Victor” şi a Consiliului municipal Chişinău împotriva hotărârii Judecătoriei Centru municipiul Chişinău din 26.08.2016, dosar nr. 2c 711/2016 emisă de către judecătorul Angela Catană şi anulată hotărârea Judecătoriei Centru, municipiul Chişinău din 26.08.2016, dosar nr. 2c-711/2016 emisă de către judecătorul Angela Catană la acţiunea „Alexcredit” S.R.L., S.R.L. „Profi Star” şi „Tehnoservprim” S.R.L., împotriva A.O. Cuvântul de Onoare şi executorului judecătoresc Iacob Miron privind înregistrarea dreptului de proprietate obţinut în baza licitaţiei. Totodată, prin încheierea Judecătoriei Chişinău din 13.12.2017, judecător Angela Catană, dosar nr. 2c-41/2017 a fost scoasă de pe rol cererea de chemare în judecată depusă de către „Alexcredit” S.R.L., S.R.L. „Profi Star” şi „Tehnoservprim” S.R.L.

8. Mai declară că, „Alexcredit” S.R.L., S.R.L. „Profi Star” şi „Tehnoservprim” S.R.L., în cauza civilă nr. 2c-711/2016 şi-au întemeiat pretenţiile pe procesul - verbal privind petrecerea licitaţiei nr. 010/1796/15 din 13.01.2016 al executorului judecătoresc Iacob Miron, care avea la bază hotărârea Judecătoriei Râşcani municipiul Chişinău din 01.10.2013, dosar nr. 2-18440/2013, judecător Iurie Ţurcan.

9. Indică că prin răspunsul nr. 010-1609r/17 din 14.02.2017 a executorului judecătoresc Iacob Miron, Primăria municipiului Chişinău a fost informată că licitaţia stabilită pentru data de 13.01.2016 nu a avut loc, fiind întocmit procesul - verbal corespunzător în temeiul art. 137; 139, lit. d) din Cod de Executare al RM.

10. Mai declară că, licitaţia publică nu putea să se petreacă din motiv că hotărârea Judecătoriei Râşcani municipiul Chişinău din 01.10.2013, dosar nr. 2-18440/2013, judecător Iurie Ţurcan, a fost contestată de către reprezentantul

Consiliului municipal Chişinău cu cerere de revizuire, în rezultatul căreia a fost emisă încheierea Judecătoriei Râşcani municipiul Chişinău din 25.01.2016, dosar nr. 3-411/16 prin care s-a casat hotărârea Judecătoriei Râşcani municipiul Chişinău din 01.10.2013, dosar nr. 2-18440/2013 emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către A.O. Cuvântul de Onoare împotriva Consiliului municipal Chişinău privind nesoluţionarea în termen legal a cererii şi obligarea petrecerii licitaţiilor funciare. Iar prin decizia Curţii de Apel Chişinău din 19.04.2017, dosar nr. 3a-311/16, a fost restitui recursul declarat de către A.O. Cuvântul de Onoare împotriva încheierii Judecătoriei Râşcani municipiul Chişinău din 25.01.2016 prin care s-a casat hotărârea Judecătoriei Râşcani municipiul Chişinău din 01.10.2013, dosar nr. 2-18440/2013. Astfel, încheierea din 01.10.2013, dosar nr. 2-18440/201, judecător Iurie Ţurcan din Judecătoria Râşcani municipiul Chişinău, nu produce efect juridice.

11. Subsecvent menţionează că terenul cu număr cadastral *****, situat în mun. Chişinău sector Râşcani, cu suprafaţa de 0. 12 ha ce aparţine cu drept de proprietate la moment pârâtei Guşan Zinaida Ştefan, a fost format din terenul cu număr cadastral *****, cu suprafaţa de 0,1576 ha, situat în mun. Chişinău, sector Râşcani, aprobat ca proprietate municipală conform prevederilor deciziei Consiliului municipal Chişinău, nr. 2/18-2 din 27.02.2014 „Cu privire la delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Râşcani”, care potrivit poziţiei 1997 din anexe la decizia Consiliului municipal Chişinău, nr. 2/18-2 din 27.02.2014, terenul cu număr cadastral *****, cu suprafaţa de 0,1576 ha, situat în mun. Chişinău, sector Râşcani este cu destinaţia "terenuri din intravilan”, domeniul ’’public”, fapt ce se confirmă şi prin extrasul din Registrul bunurilor imobile şi decizia Consiliului municipal Chişinău nominalizată.

12. Punctează că, potrivit art. 6 din Codul funciar al Republicii Moldova, de competenţa consiliilor raionale şi municipale ţine ţinerea cadastrului funciar al raionului şi municipiului, organizarea reglementării regimului proprietăţii funciare; totodată în temeiul art. 9, alin. (5) din Legea privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor nr. 91 din 05.04.2007, Guvernul, autorităţile administraţiei publice locale vor aproba listele terenurilor din domeniul public şi ale celor din domeniul privat. Iar conform art. 69 din Cod funciar al Republicii Moldova, reglementarea regimului proprietăţii funciare prevede: elaborarea schemelor republicane şi zonale, prognozelor şi programelor de ameliorare şi protecţie a

solului, precum şi a schemelor reglementării regimului proprietăţii funciare; fundamentarea şi stabilirea hotarelor terenurilor cu regimuri speciale de ocrotire a naturii, de recreaţie şi de rezervaţie; determinarea şi stabilirea pe teren a hotarelor unităţii teritorial- administrative şi a intravilanului localităţilor.

13. S-a mai făcut referire şi la prevederile Legii privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor nr. 91 din 05.04.2007 şi anume articolul 2 alin.(l) şi (2) ce prevede că terenurile din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile şi imprescriptibile, după cum urmează: a) nu pot fi înstrăinate, ci pot fi date numai în administrare, în concesiune, în arendă sau în locaţiune în condiţiile legii, iar actele juridice încheiate cu încălcarea alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută. În cererea de chemare în judecată s-a mai indicat că, Codul civil al Republicii Moldova prevede la art. 217 alin. (1) că nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu, iar potrivit art. 220 alin. (1) actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel. Astfel, conform dicţionarului juridic, norme imperative reprezintă norme cu caracter obligatoriu. Acestea sunt de doua feluri: a) onerative, care prevăd expres obligaţia de a avea o anumita conduita; şi b) prohibitive, care interzic categoric si expres o anumită conduită.

14. Mai indică că în conformitate cu prevederile hotărârii Plenului Curţii Supreme de Justiţie nr. 1 din 07.07.2008 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). In acest caz, se prezumă că actele normative subordonate legii sunt emise în temeiul legii şi nu contravin ei. De asemenea s-a atras atenţia la articolul 29, alin. 2^1 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998 unde este menţionat că 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 imobilei. Articolul 14 alin. (2) lit. d) din Legea privind administraţia publică locală nr. 436 din 28.12.2006

prevede că pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliu, local realizează următoarele competenţe: decide vînzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă ori în locaţiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii, iar articolul 19 alin. (3) din Legea privind administraţia publică locală nr. 436 din 28.12.2006 prevede că 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.

15. Relevă că, potrivit prevederilor art. 219 Cod civil, conform căror actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conţinutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor. Fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit actului juridic nul, iar în cazul imposibilităţii de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestaţiei. Partea şi terţii de bună-credinţă au dreptul la repararea prejudiciului cauzat prin actul juridic nul. Efectele nulităţii actului juridic presupun consecinţele juridice ale aplicării sancţiunii nulităţii actului juridic. Nulitatea are menirea să restabilească, pe cât este posibil situaţia juridică a părţilor şi a terţilor existentă la momentul încheierii actului. De aceea, nulitatea operează nu numai pentru viitor, ci şi pentru trecut, cu efect retroactiv şi presupune înlăturarea efectelor actului juridic care s-au produs între părţi la momentul încheierii actului şi acel al desfiinţării lui. La fel s-a menţionat în acţiune că, efectele nulităţii actului juridic mai presupun şi repunerea părţilor în situaţia anterioară - restitutio in integrum, ceea ce implică restituirea reciprocă a prestaţiilor astfel încât părţile actului juridic să ajungă în situaţia care exista înaintea încheierii actului. S-a subliniat că, principiul restitutio în integrum nu este decât un complement practic al desfiinţării ideale a efectelor actului nul, realizată prin aplicarea regulii quod nullum producit effectum şi are raţiunea să se aplice deoarece au survenit efectele materiale ale tranzacţiei ori, părţile au primit reciproc anumite prestaţii.

16. Respectiv, restituirea prestaţiilor trebuie să fie efectuată corespunzător prestaţiilor primite. Mai mult decât atât, anularea actului iniţial atrage şi nulitatea actelor subsecvente, această concluzie, în repetate rânduri, a fost subliniată şi de

către CtEDO în jurisprudenţa sa, cert indicând că fără repunerea părţilor la poziţia anterioară, constatarea nulităţii actului juridic este lipsită de finalitate.

17. Tot aici s-a menţionat că potrivit definiţiei date în jurisprudenţa CtEDO noţiunii de certitudine legală, legislaţia naţională trebuie să fie expusă cu o suficientă precizie pentru a oferi posibilitatea persoanelor de a-şi reglementa comportamentul în sensul posibilităţii obţinerii unor „consultaţii adecvate" de a prevedea în caz de necesitate la un nivel rezonabil, consecinţele ce pot surveni în rezultatul anumitor acţiuni (Sunday Times vs UK), în acest sens, obţinerea în lipsa unui temei legal al dreptului de proprietate nu poate genera pentru dobânditorii ulteriori a unor drepturi legale.

18. În baza circumstanţelor de fapt şi de drept enumerate supra, Consiliul municipal Chişinău şi Primarul general al municipiului Chişinău concluzionează că contractele de vânzare - cumpărare din speţă, sunt lovite de nulitatea absolută deoarece contravin normelor imperative şi ordinii publice, fapt ce urmează a fi curmat de către instanţa de judecată.

19. Reprezentantul pârâtei Guşan Zinaida – avocat Iachimovschii Alina a depus referinţă asupra cererii de chemare în judecată prin care a indicat că cet. Guşan Zinaida este dobânditor de bună-credinţă al dreptului de proprietate în privinţa imobilului cu număr cadastral *****. Astfel, în conformitate cu art. 523 Cod civil, este inadmisibilă orice rectificare/radiere a dreptului său de proprietate dobândit cu bună-credinţă. Or, în temeiul art. 523 alin.(l) Cod civil (redacţia în vigoare la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare), dobînditorul de bună-credinţă dobândeşte dreptul înregistrat în folosul său, în temeiul unui act juridic, în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art. 420, şi în cazul în care cel care a dispus de drept nu era adevăratul său titular, nu avea împuterniciri de a dispune de drept sau actul juridic de dispoziţie este ineficient pe alt temei.

20. Mai indică că , pârâta cet. Guşan Zinaida a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil, din domeniul privat, identificat cu nr. cadastral *****, cu titlu oneros, iar în al doilea rând, aceasta are calitatea de dobânditor de bună-credinţă în sensul art. 523 Cod civil al RM. La data dobândirii dreptului de proprietate asupra bunului imobil menţionat nu existau interdicţii sau sarcini înregistrate în Registrul bunurilor imobile şi nu erau notate acţiuni în justiţie referitoare la acest bun. Prin urmare, la momentul înregistrării dreptului de

proprietate asupra imobilului nu existau vicii ale actelor juridice sau acţiuni în justiţie, iar pârâta Guşan Zinaida nu cunoştea şi nici nu avea posibilitatea obiectivă şi rezonabilă de a cunoaşte despre existenţa unor eventuale vicii juridice ori despre o pretinsă lipsă a împuternicirilor vânzătorului de a dispune de bun.

21. În şedinţa de judecată, reprezentantul reclamanţilor Consiliul municipal Chişinău şi Primarul general al municipiului Chişinău - Ivan Coica, a susţinut pe deplin acţiunea şi a solicitat admiterea ei integrală.

22. Reprezentantul pârâtei Guşan Zinaida – avocat Iachimovschii Alina în şedinţa de judecată a solicitat respingerea acţiunii ca fiind neîntemeiată pe motivele de fapt şi de drept invocate în referinţă.

23. În şedinţa de judecată reprezentanţii pârâţilor S.R.L. „Profi- Star", S.R.L. S.R.L. „Alfaspirit Grup", Fuerte Group, „Grigorion" LTD şi intervenienţii accesorii notarul public Ungureanu Tatiana şi Berghii Evghenii, nu s-au prezentat, instanţa a întreprins toate măsurile posibile de citare a acestora.

24. Audiind participanţii la proces, apreciind argumentele părţilor litigante întru susţinerea pretenţiilor formulate şi obiecţiile înaintate, ţinând cont de probatoriul administrat şi legislaţia pertinentă instanţa de judecată consideră necesar de a admite parţial cererea de chemare în judecată depusă de reprezentantul Consiliului municipal Chişinău şi al Primarului general al municipiului Chişinău către S.R.L. „Profi Star", S.R.L. „Alfaspirit Grup", „Fuerte Group" L.T.D. „Grigorion" L.T.D. şi Guşan Zinaida, intervenienţi accesorii notarii publici Ungureanu Tatiana şi Berghii Evghenii cu privire la constatarea nulităţii absolute a contractului de vânzare cumpărare, restabilirea situaţiei anterioare şi radierea din registrul bunurilor imobile, reieşind din următoarele considerente:

25. Potrivit prevederilor art. 20 din Constituţia Republicii Moldova, *orice persoană are dreptul la satisfacţie efectivă din partea instanţelor judecătoreşti competente împotriva actelor care violează drepturile, libertăţile şi interesele sale legitim*.

26. În conformitate cu prevederile art. 5 alin.(1) Cod de Procedură Civilă al RM, *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, pe când potrivit prevederilor art.166 alin.(l) acelaşi cod, 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.

27. Potrivit art. 6 Cod de Procedură Civilă al RM, statuează, *că 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 modalităţi, prevăzute de lege.*

28. Conform art. 117 alin. (1) Cod de Procedură Civilă al RM, *probe în pricini civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe pentru justa soluţionare a pricinii.*

29. Potrivit art. 118 alin. (1) Cod de Procedură Civilă al RM, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale.*

30. Conform art. 121 Cod de Procedură Civilă al RM, *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.*

31. Instanţa judecătorească, conform art. 130 Cod de Procedură Civilă al RM, *apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*

32. În conformitate cu art. 239 Cod de Procedură Civilă al RM, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată.*

33. Hotărârea întemeiată se bazează pe dovezile ce corespund cu cerinţele despre pertinenţa lor, adică care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

34. În conformitate cu art. 240 alin. (1), (3) Cod de Procedură Civilă al RM, *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. Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.*

35. Având în vedere că contractele de vânzare-cumpărare contestate au fost

încheiate în anii 2017, 2018 şi 2021, instanţa de judecată reţine că legalitatea acestora urmează a fi examinată prin prisma normelor de drept material aflate în vigoare la data naşterii fiecărui raport juridic. O asemenea abordare este impusă de principiul neretroactivităţii legii civile şi de regula aplicării în timp a legii, potrivit cărora actele şi faptele juridice sunt guvernate de dispoziţiile legale existente la momentul producerii lor, cu excepţia cazurilor în care legea prevede expres contrariul.

36. În şedinţa de judecată s-a constatat cu certitudine că, prin Hotărârea Judecătoriei Râşcani mun. Chişinău din 1 octombrie 2013 (dosar nr. 2-18440/2013), s-a admis cererea de chemare in judecata depusa de Asociaţia Obştească Cuvântul de Onoare, s-a constatat faptul nesoluţionării în termen legal a cererii depuse de Asociaţia Obşteasca Cuvântul de Onoare privind petrecerea licitaţiilor funciare, fiind obligat Consiliul municipal Chişinău de a petrece licitaţii publice privind acordarea în arenda /locaţiune funciara / proprietate a loturilor de teren amplasate în mun. Chişinău, libere de grevări şi pretenţii a terţilor.

37. Ulterior, prin hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chişinău din 26 august 2016 (2c-711/16), s-a dispus înregistrarea de stat în Registrul Bunurilor Imobile de către Oficiul Teritorial Cadastral Chişinău şi în temeiul proceselor-verbale ale licitaţiei din 13 ianuarie 2016 (în procedura de executare nr. 010-1796/15 aflata la executorul judecătoresc Iacob Miron) a drepturilor de proprietate privată asupra următoarelor bunuri imobile ale titularilor: [...] companiei societatea comerciala „Profi Star”, asupra lotului de teren proprietatea mun. Chişinău amplasat în sectorul Rîşcani, municipiul Chişinău, cu suprafaţa de 0.12 ha, conform dosarului tehnic/proiectului/ planului geometric elaborat de „Geocadgrup” S.R.L. Prin încheierea Judecătoriei Rîşcani mun. Chişinău din 25 ianuarie 2016, s-au admis cererile de revizuire depuse de Consiliul municipal Chişinău, Primăria municipiului Chişinău, Asociaţia Obştească, „Parcul Copiilor” şi Întreprinderea Mixtă „Damanto Grup” SRL; s-a casat hotărârea Judecătoriei Râşcani mun. Chişinău din 1 octombrie 2013 şi încheierea Judecătoriei Râşcani mun. Chişinău din 19 decembrie 2013, cu transmiterea cauzei preşedintelui instanţei pentru înregistrarea corespunzătoare în Programul Integrat de Gestionare a Dosarelor si repartizarea aleatorie. Iar prin încheierea Judecătoriei Chişinău (sediul Central) din 20 ianuarie 2017, s-a admis cererea de revizuire înaintată de Biserica cu Hramul „Sfântului şi Dreptului Ioan Konstadt şi Sfântul Mucenic Victor” şi Consiliul

municipal Chişinău, fiind anulată hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chişinău din 26 august 2016.

38. La fel s-a mai constatat că prin încheierea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 13 decembrie 2017, s-a scos de pe rol cererea de chemare în judecată depusa de către societatea cu răspundere limitata „Alexcredit", societatea cu răspundere limitata „Profi-Star" şi societatea cu răspundere limitata „Tehnoserv-Prim", s-a explicat reprezentanţilor reclamanţilor că scoaterea cererii de pe rol nu împiedică adresarea cu o nouă cerere de chemare în judecata, cu respectarea prevederilor art. 166167 Codul de procedura civila, s-a explicat părţilor că au dreptul să depună o cerere cu privire la anularea încheierii privind scoaterea cererii de pe rol, prezentând probe care sa confirme imposibilitatea prezentării lor în şedinţa de judecata şi a înştiinţării instanţei. S-a anulat măsura de asigurare aplicata conform încheierii Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 20 ianuarie 2017. Conform informaţiei din Registrul bunurilor imobile *****, compania „Profi Star" S.R.L. a devenit proprietar al terenului nominalizat, în temeiul hotărârii Judecătoriei Centru municipiul Chişinău din 26.08.2016, dosar nr. 2c-711/2016. Ulterior, la 10.01.2017 S.R.L. „Alfaspirit Grup" a devenit proprietar al terenului nominalizat, în baza contractului de vânzare - cumpărare nr. 256 din 10.01.2017 încheiat cu vânzătorul S.R.L. „Profi Star".

39. În continuare, la 20.01.2017, „Fuerte Group" L.T.D. a devenit proprietar al terenului nominalizat, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 628 din 20.01.2017, încheiat cu vânzătorul S.R.L. „Alfaspirit Grup". Iar la data de 31.05.2018, „Grigorion" L.T.D. a devenit proprietar al terenului nr. *****, în baza contractului de vânzare - cumpărare încheiat cu vânzătorul „Fuerte Group" L.T.D.

40. La fel s-a constatat că la 19.05.2021, Guşan Zinaida, actualul proprietar, a devenit proprietar al terenului cu număr cadastral *****în baza contractului de vânzare - cumpărare nr. 1-329 din 19.05.2021, încheiat cu vânzătorul „Grigorion" L.T.D.

41. Conform art. 10 alin. (6) din Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice nr. 121 din 04 mai 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 şi actele juridice privind darea acestor bunuri în comodat persoanelor indicate sunt lovite de nulitate absolută.*

42. Conform art. 2 alin.(l) lit. a şi alin. (2) din Legea privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor nr. 91 din 05.04.2007 (în vigoare la momentul încheierii contractelor din 2017 şi 2018), *terenurile din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile şi imprescriptibile, după cum urmează nu pot fi înstrăinate, ci pot fi date numai în administrare, în concesiune, în arendă sau în locaţiune în condiţiile legii, iar actele juridice încheiate cu încălcarea alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.*

43. Conform art. 9 alin. (1) din Legea privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor nr. 91 din 05.04.2007 (în vigoare la momentul încheierii contractelor din 2017 şi 2018), *împuternicirile de proprietar al patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale sunt exercitate de consiliul local în numele unităţii administrativ-teritoriale.*

44. Conform art. 9 alin. (5) din Legea privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor nr. 91 din 05.04.2007 (în vigoare la momentul încheierii contractelor din 2017 şi 2018), *Guvernul, autorităţile administraţiei publice locale vor aproba listele terenurilor din domeniul public şi ale celor din domeniul privat.*

45. Potrivit art. 2 din Legea nr. 29 din 05-04-2018 privind delimitarea proprietăţii publice (în vigoare la momentul încheierii contractului din 2021), *bunuri ale domeniului public sunt bunurile care, prin natura lor sau prin declaraţia legii, sunt de uz sau de interes public şi care aparţin statului sau unităţilor administrativ- teritoriale, iar conform art. 5 alin.(l) şi (2) bunurile domeniului public formează obiectul exclusiv al proprietăţii publice a statului sau a unităţilor administradiv- teritoriale şi sunt inalienabile, insesizabile şi imprescriptibile, circuitul civil al acestora fiind limitat în condiţiile legii. Bunurile domeniului public: a) nu pot fi înstrăinate sau depuse în capitalul social al unor persoane juridice; b) nu pot fi supuse urmăririi silite;* iar la aliniatul (7) al aceluiaşi articol se stipulează că, *actele juridice civile şi administrative încheiate cu încălcarea prevederilor prezentului articol sunt lovite de nulitate absolută.*

46. Iar articolul 9 din Codul funciar prevede că de competenta consiliilor raionale şi municipale ţine determinarea şi repartizarea terenurilor pentru construcţii, totodată articolul 20 din Cod funciar prevede că *documentele ce confirmă drepturile deţinătorilor de teren sunt: titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, eliberat de autorităţile administraţiei publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităţilor*

administrativ-teritoriale sau de către Agenţia de Stat Relaţii Funciare şi Cadastru în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moştenire, contractul de vânzare-cumpărare, contractul de donaţie, contractul de schimb, contractul de arendă şi altele.

47. Potrivit art. 42 din Cod funciar al RM, *terenurile din intravilan se află în administrarea autorităţilor administraţiei publice locale, iar din municipii - în proprietate municipală.*

48. Articolul 14 alin. (2) lit. d) din Legea privind administraţia publică locală nr. 436 din 28.12.2006 prevede că *pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliu, local realizează următoarele competenţe: decide vînzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă ori în locaţiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii*,

49. Conform prevederilor art. 77 alin. (5) din Legea privind administraţia publică locală nr. 436 din 28.12.2006, *înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locaţiune a bunurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale se fac prin licitaţie publică, organizată în condiţiile legii, cu excepţia cazurilor stabilite expres prin lege.*

50. Conform art. 315 alin. (1) din Codul civil al RM, *proprietarul are dreptul de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului.*

51. Conform art. 216 alin. 1 Cod civil (redacţia până la 01.03.2019), *actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).*

52. Conform art. 217 alin. (1), (2), (3) Cod civil al RM (redacţia până la 01.03.2019), *nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţi a actului lovit de nulitate. Acţiunea în constatare a nulităţii absolute este imprescriptibilă.*

53. Conform art. 220, alin. (1), (2) Cod civil al RM (redacţia până la 01.03.2019), *Actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel. Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule.*

54. Instanţa de judecată reţine că, prin anularea Hotărârii Judecătoriei Centru,

municipiul Chişinău din 26 august 2016, pronunţată în dosarul nr. 2c-711/2016, a fost desfiinţat temeiul juridic în baza căruia S.R.L. „Profi Star” a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 0,12 ha. Ca efect al anulării acestei hotărâri, actul îşi pierde forţa juridică şi nu mai poate constitui un temei valabil pentru existenţa sau menţinerea dreptului de proprietate înscris în Registrul bunurilor imobile. În consecinţă, întrucât înscrierea dreptului de proprietate a fost efectuată exclusiv în temeiul unei hotărâri judecătoreşti care nu mai produce efecte juridice, instanţa constată că lipseşte fundamentul legal al acestei înregistrări. Prin urmare, pentru restabilirea concordanţei dintre situaţia juridică reală şi evidenţele Registrului bunurilor imobile, înscrierea dreptului de proprietate în favoarea S.R.L. „Profi Star” urmează a fi radiată.

55. Totodată, instanţa reţine că terenul cu numărul cadastral *****, care, potrivit Deciziei Consiliului municipal Chişinău nr. 2/18-2 din 27 februarie 2014 privind delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Râşcani, este inclus în lista terenurilor aparţinând domeniului public al municipiului Chişinău. Această împrejurare este confirmată atât prin decizia autorităţii deliberative locale, cât şi prin înscrisurile anexate dosarului. În consecinţă, instanţa constată că bunul litigios făcea parte din domeniul public al municipiului Chişinău, fiind supus regimului juridic special prevăzut de lege.

56. Ca urmare a constatării lipsei temeiului juridic al dreptului de proprietate dobândit de primul dobânditor, instanţa reţine că această împrejurare produce efecte şi asupra actelor juridice subsecvente, în măsura în care acestea îşi au izvorul în dreptul transmis de acesta. Or, potrivit principiului de drept *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, nimeni nu poate transmite altuia mai multe drepturi decât deţine el însuşi. În consecinţă, atunci când dreptul de proprietate al transmitentului este desfiinţat ca urmare a anulării actului juridic sau a temeiului juridic care a stat la baza dobândirii acestuia, actele juridice ulterioare întemeiate exclusiv pe acel drept sunt, la rândul lor, lipsite de fundament juridic.

57. În acest sens, instanţa reţine că declararea nulităţii actului principal atrage, de regulă, nulitatea actelor subsecvente care depind în mod direct de existenţa şi valabilitatea acestuia, întrucât acestea nu pot supravieţui în lipsa raportului juridic din care derivă. Actele subsecvente nu reprezintă raporturi juridice autonome sub aspectul dreptului transmis, ci sunt condiţionate de existenţa unui drept valabil în

patrimoniul autorului lor. În lipsa unui asemenea drept, transmisiunea juridică efectuată ulterior este lipsită de suport legal.

58. Totodată, potrivit art. 666 din Codul civil al RM, *contractul reprezintă acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Prin urmare, orice contract translativ de proprietate produce efecte juridice numai în măsura în care transmitentul dispune de dreptul pe care pretinde că îl transmite. Libertatea contractuală şi forţa obligatorie a contractului nu pot valida transmiterea unui drept care nu există ori care a fost desfiinţat ulterior cu efect retroactiv*.

59. În speţă, întrucât dreptul de proprietate al „Profi-Star" S.R.L. asupra terenului litigios îşi avea originea exclusiv în Hotărârea Judecătoriei Centru, municipiul Chişinău din 26 august 2016, iar această hotărâre a fost anulată, rezultă că fundamentul juridic al tuturor actelor translative ulterioare a încetat să mai existe. În aceste condiţii, contractele de vânzare-cumpărare încheiate succesiv cu privire la acelaşi bun nu pot produce efecte juridice valabile, întrucât se întemeiază pe un drept de proprietate care s-a dovedit a fi lipsit de existenţă juridică, motiv pentru care acestea urmează a fi declarate nule, cu toate consecinţele legale ce decurg din această constatare.

60. Deci, acordul nu poate fi substituit sau înlăturat în virtutea unui abuz de drept sau acte frauduloase, motiv din care menţinerea actelor subsecvente a unui act ilegal de expropriere frauduloasă nu poate fi admisă de instanţă în virtutea principiului preeminenţei legii.

61. Totodată, instanţa subliniază că nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare nu rezultă exclusiv din anularea hotărârii judecătoreşti care a constituit temeiul iniţial al dobândirii dreptului de proprietate de către S.R.L. „Profi Star", ci şi din natura juridică a bunului transmis. Or, terenurile aparţinând domeniului public sunt, prin efectul legii, inalienabile, insesizabile şi imprescriptibile, fiind excluse din circuitul civil. Prin urmare, indiferent de numărul transmisiunilor succesive şi de persoanele implicate, actele juridice prin care un asemenea bun a fost înstrăinat sunt lovite de nulitate absolută, întrucât contravin unor norme imperative instituite pentru protecţia patrimoniului public.

62. Cu referire la nulitatea contractului de vânzare cumpărare nr. 1-329 din 19.05.2021 încheiat între Guşan Zinaida şi vânzătorul „Grigorion" L.T.D., sunt aplicabile prevederile art. 328 Codul civil (în redacţia în vigoare de la 1 martie

2019), care stipulează că nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acţiune, cît şi pe cale de excepţie, de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanţilor la proces. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţile actului lovit de nulitate sau succesorii acestora. Atît acţiunea în constatare a nulităţii absolute, cît şi excepţia de nulitate absolută sînt imprescriptibile. Cu toate acestea, se prescriu în termen de 10 ani acţiunile privind aplicarea efectelor nulităţii absolute conform art. 331, indiferent dacă sînt introduse împreună cu acţiunea în constatare a nulităţii absolute sau după admiterea acestei acţiuni.

63. Conform art. 334 alin. (1), (2) Codul Civil (în redacţia în vigoare de la 1 martie 2019), *actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule. Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziţii legale imperative sînt nule sau anulabile dacă această sancţiune este prevăzută expres de dispoziţia legală încălcată (nulitatea expresă).*

64. Conform art. 28 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, *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; b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislaţiei în vigoare la data adoptării lor; c) certificatele de succesiune; d) hotărârile 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') procesele-verbale ale licitaţiei, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitaţie 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.

65. Conform art. 29, alin. 2^1 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, *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 imobilei.*

66. Cu referire la rectificarea prin radiere din Registrul bunurilor imobile, a tuturor înscrisurilor din subcapitolul II „Dreptul de Proprietate asupra Bunului", şi înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului cu număr cadastral *****, se reţin prevederile art. 439, alin.(l), lit. b) din Codul civil al Republicii Moldova, care prevede că *orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficienţa 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.*

67. Conform art. 504, alin. (1), (2) Cod civil al RM, *cînd vreo înscriere din registrul bunurilor imobile nu corespunde situaţiei juridice reale, se poate cere rectificarea înscrierii. Prin rectificare se înţelege radierea, corectarea sau menţionarea oricărei operaţiuni susceptibile de a face obiectul unei înscrieri în registru.*

68. Conform art. 505, alin. (1), (2) Cod civil al RM*, Orice persoană interesată poate cere rectificarea unei intabulări sau înscrieri provizorii dacă:a) înscrierea sau actul în al cărui temei s-a dispus înscrierea nu a fost valabil;b) dreptul înscris a fost calificat greşit;c) nu mai sînt întrunite condiţiile de existenţă a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în al cărui temei s-a făcut înscrierea;d) există şi alte temeiuri prevăzute de lege. În lipsa consimţămîntului titularului, rectificarea se va încuviinţa numai în temeiul unei hotărîri judecătoreşti irevocabile.*

69. În ceea ce priveşte solicitarea privind restabilirea situaţiei juridice anterioare prin restituirea reciprocă a prestaţiilor executate în baza contractelor declarate nule, instanţa apreciază că aceasta nu poate fi admisă. Raporturile obligaţionale dintre părţile fiecărui contract sunt distincte, iar persoanele care au executat prestaţiile nu se mai află în aceeaşi situaţie juridică existentă la momentul încheierii actelor. În

aceste condiţii, simpla constatare a nulităţii contractelor şi rectificarea Registrului bunurilor imobile reprezintă măsura aptă să restabilească legalitatea, eventualele raporturi patrimoniale dintre semnatarii contractelor de cumpărare vânzare, urmând a fi valorificate pe calea unor acţiuni separate, dacă sunt întrunite condiţiile prevăzute de lege.

70. Astfel, reieşind din circumstanţele de fapt şi de drept enumerate, instanţa de judecată consideră că cererea de chemare în judecată este întemeiată parţial şi urmează a fi admisă în partea ce se referă la constatarea nulităţii actelor juridice şi rectificarea înscrisurilor în registrul bunurilor imobile, cu încasarea cheltuielilor de judecată, în rest acţiunea se va respinge ca neîntemeiată.

71. Referitor la argumentul pârâtei Guşan Zinaida potrivit căruia aceasta ar avea calitatea de cumpărător de bună-credinţă, instanţa nu îl poate reţine ca fiind întemeiat. În primul rând, buna-credinţă a dobânditorului nu constituie, prin ea însăşi, un temei suficient pentru menţinerea unui drept de proprietate dobândit în baza unui lanţ de acte juridice lovite de nulitate. În prezenta cauză, instanţa a constatat că dreptul de proprietate al primului dobânditor, S.R.L. „Profi Star", îşi avea izvorul exclusiv în Hotărârea Judecătoriei Centru, municipiul Chişinău din 26 august 2016, pronunţată în dosarul nr. 2c-711/2016, hotărâre care ulterior a fost anulată. Prin urmare, temeiul juridic iniţial al dobândirii dreptului de proprietate a fost desfiinţat, ceea ce atrage lipsirea de efecte juridice a transmisiunilor ulterioare întemeiate pe acest drept.

72. De asemenea, instanţa reţine că buna-credinţă se prezumă până la proba contrară, însă această prezumţie produce efecte numai în limitele şi condiţiile expres prevăzute de lege. Ea nu poate înlătura consecinţele nulităţii absolute a actului juridic şi nici nu poate crea un drept de proprietate acolo unde autorul transmiterii nu dispunea de un asemenea drept. Cu alte cuvinte, buna-credinţă poate beneficia de protecţie juridică numai atunci când sunt întrunite toate condiţiile legale pentru conservarea dobândirii, iar nu în orice situaţie în care dobânditorul afirmă că nu a cunoscut existenţa unui viciu.

73. Mai mult, obiectul prezentului litigiu îl constituie desfiinţarea întregului lanţ de acte juridice succesive prin care terenul litigios a fost transmis de la un dobânditor la altul, ca urmare a anulării temeiului juridic originar al dreptului de proprietate. În aceste condiţii, calitatea invocată de pârâtă de cumpărător de bună-credinţă nu este aptă să împiedice constatarea nulităţii contractului încheiat în

favoarea sa, întrucât dreptul transmis era, încă de la origine, lipsit de un fundament juridic valabil.

74. Prin urmare, instanţa apreciază că argumentele invocate de pârâta Guşan Zinaida cu privire la pretinsa sa bună-credinţă nu sunt de natură să înlăture efectele juridice ale anulării titlului iniţial şi nici să împiedice declararea nulităţii contractului de vânzare-cumpărare încheiat în favoarea acesteia, motiv pentru care acestea urmează a fi respinse ca neîntemeiate.

75. Referitor la cheltuielile de judecată se emite următoarea soluţie:

76. În conformitate cu art. 82 Cod de procedură civilă al RM, *cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi cheltuielile legate de judecarea cauzei.*

77. În conformitate cu art. 83 Cod de procedură civilă al RM, *taxa de stat reprezintă o sumă care se percepe, în temeiul legii, de către instanţa judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a pricinii civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar.*

78. Potrivit art. 1 al Legii taxei de stat nr. 1216-XII din 03.12.1992 (în vigoarea la data depunerii acţiunii), *taxa de stat este suma percepută de către organele de stat, împuternicite special pentru acest fapt, de la persoanele fizice şi juridice, în ale căror interese sânt exercitate acţiuni sau eliberate documente de importanţă juridică.*

79. În speţă, relevante sunt prevederile art. 3 lit. a) a Legii nr. 1216 din 03 decembrie 1992 privind taxa de stat care stabileşte cuantumurile tarifare ale taxei de stat pentru cererile de chemare în judecată privitor la litigiile cu caracter patrimonial, cererile de contestare a unui titlu executoriu sau a unui alt document prin care încasarea se produce în mod incontestabil 3% din valoarea acţiunii sau din suma încasată, dar nu mai puţin de 150 lei şi nu mai mult de 25 000 lei de la persoanele fizice şi nu mai puţin de 270 lei şi nu mai mult de 50 000 lei de la persoanele juridice.

80. Având în vedere că, la data depunerii cererii de chemare în judecată, Consiliul municipal Chişinău şi Primarul General al municipiului Chişinău beneficiau, potrivit dispoziţiilor legale incidente, de scutire de la achitarea taxei de stat, instanţa reţine că această facilitate are caracter exclusiv procedural şi nu înlătură obligaţia părţii care pierde procesul de a suporta, în final, cheltuielile de judecată.

81. Scutirea de la plata anticipată a taxei de stat nu echivalează cu exonerarea definitivă de la plata acesteia, ci reprezintă doar o derogare de la obligaţia de achitare la momentul sesizării instanţei. În cazul admiterii acţiunii, taxa de stat de la plata căreia reclamantul a fost scutit urmează a fi recuperată de la partea care a pierdut procesul, în conformitate cu regulile privind repartizarea cheltuielilor de judecată şi principiul potrivit căruia acestea sunt suportate de partea care pierde procesul.
82. Întrucât, în prezenta cauză, acţiunea formulată de Consiliul municipal Chişinău şi Primarul General al municipiului Chişinău a fost admisă parţial, iar pretenţiile formulate împotriva pârâţilor au fost considerate întemeiate, instanţa apreciază că taxa de stat aferentă acţiunii, de la plata căreia reclamanţii au fost scutiţi la introducerea cererii, urmează a fi încasată din contul pârâţilor, în beneficiul statului, în cuantumul stabilit de lege. O asemenea soluţie este conformă atât normelor procesuale privind distribuirea cheltuielilor de judecată, cât şi principiului reparării integrale a cheltuielilor ocazionate de soluţionarea litigiului.
83. Prin urmare, având în vedere valoarea contractelor a căror nulitate a fost solicitată şi admisă, precum şi faptul că reclamanţii au fost scutiţi de achitarea taxei de stat la introducerea acţiunii, instanţa va dispune încasarea, în mod solidar, de la pârâţii S.R.L. „Profi Star”, S.R.L. „Alfaspirit Grup”, „Fuerte Group” L.T.D., „Grigorion” şi Guşan Zinaida, în beneficiul statului, a taxei de stat în cuantum de 50.000 lei, reprezentând taxa de stat de la plata căreia reclamanţii au fost scutiţi prin efectul legii.
84. În conformitate cu prevederile art. 238-241 Cod de procedură civilă al RM, instanţa de judecată, -

h o t ă r ă ş t e :

Se admite parţial cererea de chemare în judecată depusă de reprezentantul Consiliului municipal Chişinău şi al Primarului general al municipiului Chişinău către S.R.L. „Profi Star”, S.R.L. „Alfaspirit Grup”, „Fuerte Group” L.T.D. „Grigorion” şi Guşan Zinaida, intervenient accesoriu notarii publici Ungureanu Tatiana şi Berghii Evghenii cu privire la constatarea nulităţii absolute a contractului de vânzare cumpărare, restabilirea situaţiei anterioare şi radierea din registrul bunurilor imobile.

Se constată nulitatea absolută a contractului de vânzare - cumpărare nr. 1-329

din 19.05.2021, încheiat între „Grigorion” LTD şi Guşan Zinaida.

Se constată nulitatea absolută a contractului de vânzare - cumpărare nr. 256 din 10.01.2017, încheiat între S.R.L. „Alfaspirit Grup” şi S.R.L. „Profi-Star”, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 10.01.2017;

Se constată nulitatea absolută a contractului de vânzare - cumpărare nr. 628 din 20.01.2017, încheiat între „Fuerte Group” L.T.D. şi S.R.L. „Alfaspirit Grup” înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 20.01.2017;

Se constată nulitatea absolută a contractului de vânzare - cumpărare nr. 216 din 15.01.2018, încheiat între „Grigorion” LTD şi „Fuerte Group” L.T.D. înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 31.05.2018.

Se dispune rectificarea Registrului bunurilor imobile asupra bunului imobil cu număr cadastral *****, situat în mun. Chişinău, sect. Râşcani, cu suprafaţa de 0,12 ha prin radierea tuturor înscrisurilor din subcapitolul II „Dreptul de Proprietate asupra Bunului” şi înregistrarea dreptului de proprietate asupra acestuia după Consiliul municipal Chişinău.

În rest, acţiunea se respinge ca fiind neîntemeiată.

Se încasează în mod solidar de la S.R.L. „Profi Star” (IDNO: *****), S.R.L. „Alfaspirit Grup” (IDNO: *****), „Fuerte Group” L.T.D. (c.f. *****) „Grigorion” L.T.D. (c.f. *****) şi Guşan Zinaida (a.n. *****, IDNP: *****) în beneficiul statului, taxa de stat de care au fost scutiţi reclamanţii prin efectul Legii în mărime de 50000 (cincizeci mii) lei, 00 bani.

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul centru).

Preşedintele şedinţei,
judecător CRIGAN Dragoş