prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător Angela Ciubotaru

dosarul nr.2ac-624/25
2-22065076-02-2ac-07102025

D E C I Z I E

12 mai 2026 **mun.Chișinău**

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Serghei Dimitriu
Judecătorii Violeta Gîrleanu și Constantin Roșca
Grefier Duțul Daniela

examinând în ședință publică cererea de apel înaintată de Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun.Chișinău, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 11 iunie 2025,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun.Chișinău către SRL ”LAL”, SRL ”Vasigur - Construct”, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice privind constatarea nulității absolute a contractului de societate civilă nr.3658 din 07 noiembrie 2017 de edificarea unui ”Complex locativ din blocuri cu mai multe nivele și spații comerciale de menire social culturală” pe terenul cu nr.cadastral ***** din str.*****, mun.Chișinău, rectificarea prin radiere a înscrierii din Registrul bunurilor imobile

a c o n s t a t a t:

Circumstanțele cauzei:

1. La 10 mai 2022, Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun.Chișinău a înaintat o cerere de chemare în judecată către SRL ”LAL”, SRL ”Vasigur - Construct”, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice privind constatarea nulității absolute a contractului de societate civilă nr.3658 din 07 noiembrie 2017 de edificarea unui ”Complex locativ din blocuri cu mai multe nivele și spații comerciale de menire social culturală” pe terenul cu nr.cadastral ***** din str.*****, mun.Chișinău, rectificarea prin radiere a înscrierii din Registrul bunurilor imobile (f.d.2-13, vol.I).
2. În motivarea acțiunii a indicat că potrivit pct.1.2 din contractul de societate civilă nr.3658 din 07 noiembrie 2017, „Asociatul II pune la dispoziția Asociatului I terenul cu suprafața de 1,75 ha, cu nr. cadastral *****, din str.Ginta Latină nr.20, sect.Ciocana, mun.Chișinău, care se

află în posesia și folosința Asociatului II conform contractului de arendă funciară nr.807/96 din 07.11.1996 și deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.25/39-52 din 17.10.1996".

Potrivit extrasului eliberat de Departamentul Cadastru al I.P. „Agenția Servicii Publice", terenul cu nr.cadastral 0100311171, cu suprafața de 1,75 ha, constituie proprietate municipală.

În acest context, a făcut referire la prevederile art.42 din Codul funciar, art.8 din Legea nr.523-XV din 16 iulie 1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, precum și la art.500 și 501 din Codul civil, susținând că terenul litigios constituie proprietate municipală și că gestionarea acestuia revine autorităților administrației publice locale, în condițiile legii.

A menționat că la 17 octombrie 1996, Primăria municipiului Chișinău a emis decizia nr.25/39-52, prin care SRL „LAL" i-a fost transmis în arendă un teren cu suprafața de 1,75 ha, amplasat în str.Ginta Latină, pentru un termen de 5 ani, în vederea utilizării provizorii a acestuia pentru o stație de parcare auto, până la folosirea terenului conform destinației prevăzute de documentația de urbanism.

A indicat că SRL „LAL" deținea dreptul de posesie și folosință asupra terenului în temeiul contractului de arendă nr.807/96 din 07 noiembrie 1996, precum și al hotărârii Judecătoriei Economice de Circumscripție Chișinău din 05 februarie 2002, devenită irevocabilă prin decizia Curții Supreme de Justiție din 09 octombrie 2002. Potrivit susținerilor reclamantului, prin hotărârea menționată raporturile contractuale dintre Primăria municipiului Chișinău și SRL „LAL" au fost prelungite până la folosirea terenului conform destinației prevăzute de Planul General al municipiului Chișinău.

Reclamantul a susținut că atât decizia Primăriei municipiului Chișinău nr.25/39-52 din 17 octombrie 1996, cât și contractul de arendă funciară nr.807/96 din 07 noiembrie 1996 prevedeau expres caracterul provizoriu al transmiterii terenului, acesta fiind destinat utilizării pentru o stație de parcare auto și nu pentru proiectarea unui complex locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane.

A mai indicat că prin răspunsurile Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare nr.21/1131-p din 27 aprilie 2018 și nr.21/1868 din 21 martie 2018, SRL „LAL" ar fi fost informată că potrivit documentației de urbanism în vigoare, o parte din terenul proprietate municipală se află sub reglementarea codului „C7", care prevede amplasarea parcărilor auto cu mai multe niveluri.

În continuare, reclamantul a făcut referire la decizia Primăriei municipiului Chișinău nr.8/20-20 din 13 martie 1997, prin care s-ar fi permis Preturii sectorului Ciocana proiectarea unui cartier locativ particular pe loturile de teren amplasate în str.Ginta Latină, inclusiv pe o suprafață de 1 ha din terenul aflat în posesia și folosința SRL „LAL". A susținut că prin acest act administrativ, Primăria municipiului Chișinău ar fi transmis Preturii sectorului Ciocana o parte din terenul anterior transmis în arendă SRL „LAL".

A indicat că în baza deciziei nr.8/20-20 din 13 martie 1997, terenul urma să fie valorificat potrivit destinației sale, pentru necesități sociale și amplasarea unui cartier locativ. Ulterior, prin

decizia Primăriei municipiului Chișinău nr.12/5 din 30 mai 2002, ar fi fost aprobat proiectul cartierului locativ din str.Vadul lui Vodă.

De asemenea, a menționat că prin hotărârea Judecătoriei Economice de Circumscripție Chișinău din 05 noiembrie 2003, suprafața terenului arendat de SC „LAL" SRL ar fi fost micșorată de la 1,75 ha la 0,787 ha, cu obligarea societății de a elibera terenul cu suprafața de 0,963 ha.

În aceste condiții, reclamantul a susținut că dreptul de proprietate asupra terenului cu suprafața de 1,75 ha, amplasat în sectorul Ciocana al municipiului Chișinău, str.Ginta Latină, aparține Consiliului municipal Chișinău, invocând în acest sens art.42 din Codul funciar, art.8 din Legea nr.523-XV din 16 iulie 1999 și art.10 din Legea nr.121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice.

Totodată, reclamantul a făcut referire la extrasul din Registrul bunurilor imobile, potrivit căruia pe terenul cu nr.cadastral 0100311171 sunt înregistrate mai multe construcții, și anume:

1) construcția cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 67,1 m.p., având destinația de construcție de transport și comunicații;
2) construcția cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 7,7 m.p., având destinația de construcție accesorie;
3) construcția cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 279,3 m.p., având destinația de construcție de transport și comunicații;
4) construcția cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 35,7 m.p., având destinația de clădire administrativă.

A susținut că din actele anexate, inclusiv decizia Primăriei municipiului Chișinău nr.25/39-52 din 17 octombrie 1996, contractul de arendă funciară nr.807/96 din 07 noiembrie 1996, certificatul de urbanism nr.52 din 17 noiembrie 1998 și procesul-verbal de recepție finală nr.313 din 22 septembrie 2004, rezultă caracterul provizoriu al utilizării terenului, până la începerea construcției cartierului locativ.

A mai susținut că aceeași reglementare ar fi fost menținută prin hotărârea Judecătoriei Economice de Circumscripție Chișinău din 05 februarie 2002, devenită irevocabilă prin decizia Curții Supreme de Justiție din 09 octombrie 2002.

Reclamantul a menționat că terenul a fost transmis SRL „LAL" pentru utilizarea provizorie în vederea amenajării unei stații de parcare auto, iar ulterior ar fi fost permisă proiectarea și construirea unui punct de deservire tehnică și a unei spălătorii auto, în conformitate cu destinația terenului.

În continuare, a susținut că autoritățile administrației publice locale nu au emis acte permisive, precum decizia de atribuire a terenului, certificatul de urbanism pentru proiectare sau autorizația de construire, prin care să fie permisă proiectarea unui complex locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane pe terenul din str.Ginta Latină, municipiul Chișinău.

În acest context, reclamantul a invocat respectarea termenului prevăzut de art.328 alin.(3) din Codul civil pentru declararea nulității absolute a contractului de societate civilă nr.3658 din 07 noiembrie 2017, încheiat între SRL „LAL" și SC „Vasigur-Construct" SRL, având ca obiect

proiectarea unui complex locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane pe terenul cu nr.cadastral 0100311171 din str.Ginta Latină, sectorul Ciocana, municipiul Chișinău.

A considerat că contractul de societate civilă nr. 3658 din 07 noiembrie 2017 este ilegal și urmează a fi declarat nul în temeiul art.328 din Codul civil, pentru motivele invocate în acțiune.

Referitor la cerința privind rectificarea prin radiere din Registrul bunurilor imobile a dreptului de posesie și folosință al SRL „LAL" asupra terenului cu nr. cadastral 0100311171, reclamantul a susținut că respectivul contract de societate civilă urma să fie coordonat cu autoritatea administrației publice locale, iar ulterior părțile urmau să se adreseze Departamentului cadastru al Agenției Servicii Publice pentru înregistrarea contractului, cu invocarea art.420–421 din Codul civil și art.5 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998.

A susținut că înregistrarea contractului de societate civilă nr.3658 din 07 noiembrie 2017 de către I.P. „Agenția Servicii Publice" a fost efectuată ilegal și neîntemeiat, întrucât SRL „LAL" nu ar deține în proprietate terenul cu nr.cadastral 0100311171, cu suprafața de 1,75 ha, amplasat în str.Ginta Latină nr. 20, sectorul Ciocana, municipiul Chișinău.

Potrivit reclamantului, informația din Registrul bunurilor imobile confirmă că terenul constituie proprietate municipală, dreptul fiind înregistrat după autoritatea administrației publice locale la 26 februarie 1999.

În consecință, reclamantul a solicitat:

- constatarea nulității absolute a contractului de societate civilă nr.3658 din 07 noiembrie 2017, încheiat între SRL „LAL" și SC „Vasigur-Construct" SRL privind proiectarea unui complex locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane pe terenul cu nr.cadastral 0100311171 din str.Ginta Latină, sectorul Ciocana, municipiul Chișinău;
- rectificarea prin radiere în subcapitolul III –Grevarea drepturilor patrimoniale- Partea II Notări- din Registrul bunurilor imobile a dreptului de posesie și folosință al SRL „LAL" asupra terenului cu nr. cadastral 0100311171, amplasat în str.Ginta Latină nr.20, sectorul Ciocana, municipiul Chișinău.

Poziția instanței de fond:

3. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 11 iunie 2025, a fost respinsă cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun.Chișinău către SRL "LAL", SRL "Vasigur - Construct", intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice privind constatarea nulității absolute a contractului de societate civilă nr.3658 din 07 noiembrie 2017 de edificarea unui "Complex locativ din blocuri cu mai multe nivele și spații comerciale de menire social culturală" pe terenul cu nr.cadastral ***** din str.*****, mun.Chișinău, rectificarea prin radiere a înscrierii din Registrul bunurilor imobile (f.d.232,vol. I, f.d.4-19,vol.II).
4. Pentru a pronunța această soluție, instanța de fond a reținut că SRL „LAL" deține dreptul de arendă asupra terenului cu nr. cadastral ***** în temeiul deciziei Primăriei municipiului Chișinău nr.25/39-52 din 17 octombrie 1996, contractului de arendă funciară nr.807/96 din

07 noiembrie 1996 și hotărârii Judecătoriei Economice de Circumscripție Chișinău din 05 februarie 2002, devenită irevocabilă.

Totodată, instanța a reținut că prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 17 octombrie 2024, a fost admisă parțial acțiunea înaintată împotriva SRL „LAL”, fiind încasată datoria pentru arenda terenului aferentă perioadei 07 mai 2018 – 07 mai 2022 și constatată rezoluțiunea contractului de arendă funciară nr.0807/96 din 07 noiembrie 1996, cu rectificarea prin radierea notării și eliberarea terenului utilizat ca parcare auto provizorie.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr.cadastral *****, cu suprafața de 1,75 ha, situat în municipiul Chișinău, str.Ginta Latină nr.20, este înregistrat în proprietatea statului, iar începând cu 07 noiembrie 1996 s-a aflat în arenda SRL „LAL”. La 14 noiembrie 2017 a fost înregistrat contractul de societate civilă nr.3658 din 07 noiembrie 2017, titularul grevării fiind SRL „Vasigur-Construct”. Potrivit pct.2.5 din contractul de arendă nr.807/96, SRL „LAL” nu putea transmite terenul altor persoane fizice sau juridice, inclusiv în subarendă, fără autorizația proprietarului. Totodată, conform certificatului de urbanism nr.52 din 17 noiembrie 1998, regimul juridic al terenului era stabilit în baza deciziei Primăriei municipiului Chișinău nr.25/39-52 din 17 octombrie 1996, terenul fiind destinat provizoriu utilizării până la începerea construcției cartierului locativ, iar regimul economic prevedea proiectarea și construcția unui punct de deservire tehnică și a unei spălătorii auto.

Invocând prevederile art.500 și 501 din Codul civil și art.42 și 45 din Codul funciar, instanța a reținut că dreptul de proprietate asupra terenului este garantat, iar utilizarea și gestionarea terenurilor din intravilan urmează să se realizeze cu respectarea regimului juridic și a destinației acestora.

Prin urmare, instanța a constatat că transmiterea dreptului de folosință asupra terenului arendat nu putea aduce atingere drepturilor proprietarului și condițiilor în care terenul a fost transmis în arendă. În aceste condiții, având în vedere natura contractului de societate civilă și circumstanțele constatate în cauză, instanța de fond a conchis asupra netemeiniciei cererii și a dispus respingerea acesteia.

Solicitarea apelantului:

5. La data de 12 iunie 2025, Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun.Chișinău, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 11 iunie 2025, solicitând casarea hotărârii cu pronunțarea unei decizii de admitere a acțiunii înaintate (f.d.1, 26-32, vol. II).

Argumentele apelantului:

6. În motivarea apelului, Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al mun.Chișinău au indicat că nu sunt de acord cu hotărârea primei instanțe, pe care o consideră neîntemeiată și emisă cu încălcarea și aplicarea eronată a normelor de drept, precum și cu constatarea incompletă a circumstanțelor importante pentru soluționarea cauzei, invocând, în acest sens, temeiurile prevăzute de art.386 alin.(1) lit.a) și d) CPC.

Apelanții au susținut că potrivit pct.1.2 din contractul de societate civilă nr.3658 din 07 noiembrie 2017, SRL „LAL”, în calitate de Asociat II, a pus la dispoziția SRL „Vasigur-Construct”, în calitate de Asociat I, terenul cu suprafața de 1,75 ha, cu nr.cadastral *****, situat în mun. Chișinău, str.Ginta Latină nr.20, indicându-se că acesta se află în posesia și folosința SRL „LAL” în temeiul contractului de arendă funciară nr.807/96 din 07 noiembrie 1996 și al deciziei nr.25/39-52 din 17 octombrie 1996.

În opinia apelanților, obiectul contractului de societate civilă îl constituie un teren proprietate publică a municipiului Chișinău, astfel încât transmiterea acestuia în cadrul unei asocieri între două persoane juridice private nu putea avea loc în lipsa consimțământului proprietarului. Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,75 ha, este proprietate municipală, fiind înregistrat în proprietatea autorității publice locale.

Apelanții au invocat că dreptul de proprietate asupra terenului aparține municipiului Chișinău, iar administrarea și valorificarea acestuia ține de competența autorității publice locale, cu respectarea regimului juridic al proprietății publice. În acest sens, au făcut referire la art.46 și 127 din Constituție, art.500 și 501 din Codul civil, precum și la art.42, 28, 29 și 45 din Codul funciar.

Totodată, apelanții au arătat că prin decizia Primăriei municipiului Chișinău nr.25/39-52 din 17 octombrie 1996, terenul cu suprafața de 1,75 ha a fost transmis în arendă SRL „LAL” pe un termen de 5 ani, în vederea utilizării ulterioare pentru o stație de parcare auto, cu caracter provizoriu, până la folosirea terenului conform destinației stabilite prin documentația de urbanism.

Potrivit apelanților, atât decizia menționată, cât și contractul de arendă funciară nr.807/96 din 07 noiembrie 1996 stabileau în mod expres caracterul provizoriu al folosinței terenului și destinația acestuia. SRL „LAL” deținea doar un drept de posesie și folosință, nu și dreptul de dispoziție asupra terenului.

În acest context, apelanții au subliniat că SRL „LAL” nu putea transmite terenul către o altă persoană juridică în cadrul unui contract de societate civilă fără autorizația proprietarului. Or, chiar contractul de arendă prevedea obligația arendașului de a nu transmite terenul altor persoane fizice sau juridice, inclusiv prin subarendare, fără autorizația proprietarului.

Apelanții au invocat și faptul că raporturile dintre Primăria municipiului Chișinău și SRL „LAL” au fost examinate anterior de instanțele judecătorești, iar prin hotărârea Judecătoriei Economice de Circumscripție Chișinău din 05 februarie 2002, devenită irevocabilă prin decizia Curții Supreme de Justiție din 09 octombrie 2002, s-a menținut raportul de arendă până la folosirea terenului conform destinației prevăzute de documentația de urbanism.

În același timp, apelanții au atras atenția asupra deciziei Primăriei municipiului Chișinău nr.8/20-20 din 13 martie 1997, prin care s-a permis Preturii sectorului Ciocana proiectarea unui cartier locativ particular pe loturile de teren din str.Ginta Latină, inclusiv pe o suprafață de 1 ha din terenul aflat în posesia și folosința SRL „LAL”. Astfel, susțin apelanții, autoritatea publică

locală a stabilit ulterior o altă destinație pentru terenul respectiv, în vederea valorificării acestuia pentru necesități sociale și amplasarea unui cartier locativ.

În scopul realizării acestei decizii, Primăria municipiului Chișinău, prin intermediul SRL „Institutul de Arhitectură”, a efectuat o expertiză privind posibilitatea amplasării unui cartier locativ între străzile Vadul lui Vodă – Ginta Latină – N. M. Spătaru – bd. Mircea cel Bătrân. Ulterior, prin decizia nr.12/5 din 30 mai 2002, a fost aprobat proiectul cartierului locativ din str.Vadul lui Vodă.

Un alt argument invocat în apel îl constituie hotărârea Judecătoriei Economice de Circumscripție Chișinău din 05 noiembrie 2003, prin care suprafața terenului arendat de SRL „LAL” a fost micșorată de la 1,75 ha la 0,787 ha, cu obligarea acesteia să elibereze suprafața de 0,963 ha.

În acest sens, apelanții au susținut că SRL „LAL” nu putea transmite în cadrul contractului de societate civilă întregul teren de 1,75 ha, întrucât, pe de o parte, nu era proprietarul acestuia, iar pe de altă parte, suprafața asupra căreia deținea drept de folosință fusese anterior redusă printr-o hotărâre judecătorească.

Apelanții au mai arătat că potrivit certificatului de urbanism nr.52 din 17 noiembrie 1998, regimul juridic al lotului era stabilit în raport cu decizia nr.25/39-52 din 17 octombrie 1996, iar regimul economic prevedea proiectarea și construcția unui punct de deservire tehnică și a unei spălătorii auto pentru activitate economică.

Prin urmare, susțin apelanții, actele emise de autoritatea publică nu permiteau proiectarea și edificarea unui complex locativ cu blocuri cu mai multe niveluri și spații comerciale de menire social-culturală.

Totodată, apelanții au menționat că SRL „LAL” a fost informată prin răspunsurile Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare din 21 martie 2018 și 27 aprilie 2018 că potrivit documentației de urbanism în vigoare, o parte din terenul proprietate municipală se află sub regimul C7, fiind prevăzută amplasarea parcărilor auto cu mai multe niveluri.

În aceste condiții, apelanții au susținut că Consiliul municipal Chișinău și Primarul General nu au emis acte permisive prin care să fie autorizată proiectarea unui complex locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane pe terenul litigios.

Apelanții au făcut referire și la litigiul anterior dintre părți privind obligarea Primarului General să emită actele permisive necesare pentru proiectarea complexului locativ. Potrivit acestora, prin decizia Curții Supreme de Justiție nr.3ra-1052/21 din 04 martie 2024, acțiunea respectivă a fost respinsă integral, instanța reținând că pentru valorificarea terenului părțile trebuie să dispună de un drept de proprietate sau de superficie, drepturi pe care acestea nu le dețin.

În acest context, apelanții au considerat eronată concluzia primei instanțe potrivit căreia transmiterea terenului în cadrul contractului de societate civilă, fără consimțământul proprietarului, nu afectează valabilitatea acestuia, ci ar constitui doar un impediment în executarea contractului.

Apelanții au subliniat că obiectul contractului de societate civilă nu îl constituie o simplă asociere între două persoane juridice private, ci realizarea unui proiect concret – edificarea unui „complex locativ din blocuri cu mai multe nivele și spații comerciale de menire social-culturală” – pe terenul proprietate municipală cu nr. cadastral *****.

Potrivit pct.1.2 din contract, SRL „LAL” a pus la dispoziția SRL „Vasigur-Construct” terenul respectiv, deși acesta aparținea municipiului Chișinău. Apelanții au susținut că o asemenea transmitere a fost făcută fără acordul proprietarului și fără ca autoritatea publică locală să fi fost parte la contract sau să fi autorizat utilizarea terenului pentru scopul convenit de cele două societăți.

Mai mult, apelanții au arătat că potrivit contractului contestat, beneficiile rezultate din proiect urmau să fie repartizate între cele două societăți private, deși terenul pe care urma să fie realizat proiectul este proprietate publică. În opinia acestora, o asemenea situație afectează în mod direct drepturile și interesele proprietarului terenului și excedează dreptului de folosință acordat anterior SRL „LAL”.

Apelanții au respins și concluzia primei instanțe potrivit căreia dreptul proprietarului asupra terenului ar fi protejat, întrucât contractul de societate civilă nu ar transmite dreptul de proprietate. Aceștia au susținut că prin executarea contractului, terenul ar urma să fie utilizat pentru edificarea unui complex locativ, fără acordul proprietarului și în alte condiții decât cele stabilite prin actele în baza cărora SRL „LAL” a primit terenul în arendă.

În acest sens, apelanții au indicat că terenul a fost transmis SRL „LAL” cu caracter provizoriu, până la valorificarea acestuia potrivit destinației, iar intenția autorității publice locale era ca terenul să poată fi ulterior valorificat, inclusiv prin proceduri corespunzătoare de atribuire și, după caz, prin licitație publică, cu obținerea unor venituri pentru bugetul municipal.

Prin urmare, apelanții au considerat că încheierea și executarea contractului de societate civilă împiedică exercitarea de către autoritatea publică locală a prerogativelor sale asupra terenului și afectează posibilitatea acestuia de a fi gestionat și valorificat potrivit interesului public.

Un alt viciu invocat de apelanți îl constituie faptul că la momentul încheierii contractului de societate civilă, SRL „LAL” nu mai putea pretinde un drept de folosință asupra întregii suprafețe de 1,75 ha, întrucât prin hotărârea Judecătoriei Economice de Circumscripție Chișinău din 05 noiembrie 2003 suprafața arendată fusese redusă la 0,787 ha, cu obligarea societății să elibereze suprafața de 0,963 ha.

În consecință, apelanții au susținut că SRL „LAL” nu putea pune la dispoziția SRL „Vasigur-Construct” întreaga suprafață de 1,75 ha în scopul edificării complexului locativ, întrucât nu deținea nici dreptul de proprietate, nici un drept de folosință asupra întregului teren indicat în contract.

Apelanții au mai invocat faptul că prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 17 octombrie 2024, s-a constatat rezoluțiunea contractului de arendă funciară nr.807/96 din 07 noiembrie 1996 și s-a dispus eliberarea terenului în cauză. Prin urmare, în opinia apelanților,

la momentul examinării prezentului litigiu, SRL „LAL” nu mai putea invoca existența unui drept de folosință derivat din contractul de arendă rezoluționat.

În ceea ce privește concluzia primei instanțe potrivit căreia contractul de societate civilă reprezintă un contract sinalagmatic și consensual, iar eventualele impedimente privind executarea acestuia nu afectează valabilitatea lui, apelanții au susținut că instanța a omis să examineze natura și limitele dreptului pe care SRL „LAL” pretindea că îl transmite.

Astfel, apelanții consideră că problema litigioasă nu constă doar în posibilitatea abstractă a două persoane juridice de a încheia un contract de societate civilă, ci în faptul că aportul prevăzut la pct. 1.2 al contractului îl constituie un teren proprietate publică, asupra căruia SRL „LAL” nu deținea drept de dispoziție și pentru care nu exista consimțământul proprietarului.

În aceste condiții, apelanții au apreciat că instanța de fond a interpretat în mod eronat efectele contractului de societate civilă, fără a ține cont de faptul că obiectul și scopul concret al asocierii presupuneau utilizarea unui teren public pentru edificarea unui complex locativ, ceea ce depășea limitele dreptului de folosință acordat SRL „LAL”.

În concluzie, apelanții au susținut că prima instanță a apreciat eronat circumstanțele cauzei și a aplicat necorespunzător normele de drept, întrucât nu a dat o apreciere corespunzătoare regimului juridic al terenului, limitelor dreptului deținut de SRL „LAL”, hotărârilor judecătorești anterioare și scopului concret al contractului de societate civilă. În opinia apelanților, contractul de societate civilă nr. 3658 din 07 noiembrie 2017 a fost încheiat cu încălcarea drepturilor proprietarului terenului și fără acordul autorității publice locale, iar SRL „LAL” nu dispunea de drepturile necesare pentru a pune la dispoziția SRL „Vasigur-Construct” terenul cu nr. cadastral ***** în scopul edificării complexului locativ.

Prin urmare, apelanții au solicitat casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 11 iunie 2025 și soluționarea cauzei potrivit pretențiilor formulate, inclusiv prin constatarea nulității absolute a contractului de societate civilă nr. 3658 din 07 noiembrie 2017 și rectificarea prin radiere a înscrierii din Registrul bunurilor imobile referitoare la dreptul de posesie și folosință al SRL „LAL” asupra terenului litigios.

7. În ședința instanței de apel, reprezentantul apelanților Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun.Chișinău, Ursu Ion, a susținut cererea de apel înaintată și a solicitat casarea hotărârii contestate și emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.
8. În ședința instanței de apel, avocatul Tighinean Alexei, reprezentantul intimatului SRL ”LAL”, nu a recunoscut cererea de apel înaintată și a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată.
9. În ședința instanței de apel, reprezentantul intimatului SRL ”Vasigur-Construct”, Coca Andrei, nu a recunoscut cererea de apel înaintată și a solicitat respingerea acesteia.
10. În ședința instanței de apel, intervenientul accesoriu ÎP ”Agenția Servicii Publice”, nu s-a prezentat, deși a fost citat legal prin intermediul poștei electronice (f.d.38, vol.II).

Aprecierea instanței de apel:

11. Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul judiciar concluzionează că apelul urmează a fi admis, cu casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri, reieșind din considerentele ce succed.
12. În conformitate cu art.373 alin.(1)-(3) Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță.

În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanța de apel se pronunță în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanță.

13. Prin prisma art.385 lit.c) Cod de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parțial hotărîrea primei instanțe, emiţînd o nouă hotărîre.
14. În acest sens, legiuitorul a investit apelul cu efect devolutiv, care presupune două limite raționale: *tantum devolutum quantum apellatum*, adică instanța de apel rejudecă în fapt și în drept, ceea ce apelantul a înțeles să atace din hotărârea primei instanțe, fiind o consecință a principiului disponibilității care guvernează procesul civil și *tantum devolutum quantum iudicatum*, unde instanța de apel efectuează o nouă examinare în fond, dar și exercită controlul judiciar complet, în fapt și în drept, asupra ceea ce a hotărât prima instanță.
15. Probatoriul administrat în cauză atestă că la 17 octombrie 1996, Primăria mun.Chișinău a emis decizia nr.25/39-52, în temeiul căreia a transmis în arendă SRL „LAL” terenul cu suprafața de 1,75 ha, amplasat în sectorul Ciocana, mun.Chișinău, str.Ginta Latină, pe un termen de 5 ani, în vederea utilizării ulterioare pentru o stație de parcare auto, cu titlu Provizoriu, până la folosirea terenului conform destinației, potrivit planului Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare (f.d.28, vol.I).
16. La data de 07 noiembrie 1996, între Primăria mun.Chișinău și SRL ”LAL” a fost încheiat contractul de arendă funciară nr.807/96, în baza deciziei Primăriei mun.Chișinău nr.25/39-52 din 17 octombrie 1996 (f.d.29-30, vol.I).
17. Potrivit pct.1 din decizia nominalizată, precum și pct.1.2 din contractul de arendă funciară, terenul cu suprafața de 1,75 ha din str.Ginta Latină a fost transmis în arendă SRL „LAL” pe un termen de 5 ani, pentru utilizarea ulterioară în calitate de stație de parcare auto, cu caracter Provizoriu.
18. În temeiul hotărârii Judecătoriei economice de circumscripție Chișinău din 05 februarie 2002, raporturile contractuale dintre Primăria mun.Chișinău și SRL „LAL” au fost prelungite până la folosirea terenului conform destinației stabilite potrivit Planului General al Direcției Arhitectură și Urbanism al municipiului Chișinău (f.d.34-35, vol.I).

19. La data de 07 noiembrie 2017, între SC „Vasigur-Construct” SRL, în calitate de Asociat I, pe de o parte și SRL „LAL”, în calitate de Asociat II, pe de altă parte, a fost încheiat contractul de societate civilă nr.3658 (f.d.196-199, vol.I).
20. Potrivit pct.1.1 al contractului de societate civilă, asociații, în condiții reciproc avantajoase, fără constituirea unei persoane juridice, se asociază în scopul de a aduce împreună aporturi, având ca obiect edificarea unui „*Complex locativ din blocuri cu mai multe nivele și spații comerciale de menire social-culturală*”, pe adresa str.Ginta Latină nr.20, mun.Chișinău, denumit în continuare „Edificiu nou”, cu împărțirea între aceștia a foloaselor și pierderilor (f.d.196, vol.I).
21. La data de 21 martie 2018, Direcția generală, arhitectură, urbanism și relații funciare a expediat un răspuns către SRL ”LAL”, prin care repetat i-a informat că **obținerea unor acte permisive pentru proiectarea/construirea pe terenul indicat în proiectul concepției anexat nu este posibil**, atât din cauza lipsei suportului juridic asupra lotului (*terenul a fost transmis în arendă SRL ”LAL” pentru utilizarea unei stații de parcare auto – PROVIZORIU*), cât și reieșind din actualele prevederi ale documentației de urbanism a localității, o parte din terenul proprietate municipală este sub acțiunea codului ”C7” (*se prevede amplasarea parcării auto cu multe niveluri*) (f.d.27, vol.I).
22. La data de 10 mai 2022, Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun.Chișinău a înaintat o cerere de chemare în judecată către SRL ”LAL” și SRL ”Vasigur - Construct”, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice privind constatarea nulității absolute a contractului de societate civilă nr.3658 din 07 noiembrie 2017 de edificarea unui ”Complex locativ din blocuri cu mai multe nivele și spații comerciale de menire social culturală” pe terenul cu nr.cadastral ***** din str.*****, mun.Chișinău, rectificarea prin radiere a înscrierii din Registrul bunurilor imobile (f.d.2-13, vol.I).
23. Prima instanță, fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 11 iunie 2025, a respins cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al mun.Chișinău, ca fiind neîntemeiată (f.d.232, vol.I).
24. Verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii instanței ierarhic inferioare în raport cu criticele formulate în cererea de apel şi materialul probator, Colegiul judiciar conchide că soluția instanței de fond este una incorectă, rezultată din aprecierea incorectă a materialului probator şi interpretarea eronată a normelor de drept material.
25. Conform art.7 alin.(1), (4) Cod civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare.

În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

26. Prin prisma normei sus citate rezultă că litigiului dedus judecății îi sunt aplicabile dispozițiile Codului civil până la modernizare, adică vor fi aplicate normele de drept în vigoare la data încheierii contractului de societate civilă încheiat la 07 noiembrie 2017.
27. *Referitor la solicitarea înaintată de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al mun.Chișinău privind constatarea nulității absolute a contractului de societate civilă nr.3658 din 07 noiembrie 2017* de edificarea unui ”Complex locativ din blocuri cu mai multe nivele și spații comerciale de menire social culturală” pe terenul cu nr.cadastral ***** din str.*****, mun.Chișinău, Colegiul judiciar o consideră întemeiată și pasibilă admiterii, din următoarele considerente.
28. Conform art.11 alin.(1) lit.b), c) Cod civil (*redacția din 12.06.2003*), apărarea dreptului civil se face, prin: b) restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui; c) recunoaşterea nulităţii actului juridic.
29. În temeiul art.1339 Cod civil (*redacția din 12.06.2003*), prin contract de societate civilă, două sau mai multe persoane (asociaţi, participanţi) se obligă reciproc să urmărească în comun scopuri economice ori alte scopuri, fără a constitui o persoană juridică, împărţind între ele foloasele şi pierderile.
30. Art.1340 Cod civil (*redacția din 12.06.2003*) prevede că contractul de societate civilă trebuie să aibă un obiect licit, constituit în interesul comun al asociaţilor.
31. În temeiul art.216 alin.(1) Cod civil (*redacția din 12.06.2003*), actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).
32. Potrivit art.217 Cod civil (*redacția din 12.06.2003*), 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.
33. Conform art.219 alin (1) Cod civil (*redacția din 12.06.2003*), actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conținutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor.
34. În acord cu prevederile art.220 alin.(1) și (2) Cod civil (*redacția din 12.06.2003*), 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.
35. Conform art.315 alin.(1),(2) Cod civil (*redacția din 12.06.2003*), proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu.
36. Prevederile art.316 alin.(1),(2) Cod civil (*redacția din 12.06.2003*) stipulează că proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.
37. Astfel, la data de 07 noiembrie 2017, între compania de construcții SC „Vasigur-Construct” SRL, în calitate de Asociat I, pe de o parte, și SRL „LAL”, în calitate de Asociat II, pe de altă parte, a fost încheiat contractul de societate civilă nr.3658 (f.d. 196-199, vol.I).

38. Potrivit pct.1.1 al contractului de societate civilă, asociații, în condiții reciproc avantajoase, fără constituirea unei persoane juridice, se asociază în scopul de a aduce împreună aporturi, având ca obiect edificarea unui „*Complex locativ din blocuri cu mai multe nivele și spații comerciale de menire social-culturală*”, pe adresa str.Ginta Latină nr.20, mun.Chișinău, denumit în continuare „Edificiu nou”, cu împărțirea între aceștia a foloaselor și pierderilor.
39. Conform pct.1.2 al contractului, în condițiile prezentului contract, Asociatul II pune la dispoziția Asociatului I, terenul cu suprafața de 1,75 ha, cu nr. cadastral *****, situat pe str.Ginta Latină nr.20, mun.Chișinău, aflat în posesia și folosința Asociatului II în temeiul contractului de arendă funciară nr.807/96 din 26 martie 1999 și al deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.25/39-52 din 17 octombrie 1996, precum și construcțiile amplasate pe acest teren, care aparțin Asociatului II cu drept de proprietate, după cum urmează:
    - construcția cu nr.cadastral *****.01, cu suprafața de 67,1 m.p.;
    - construcția accesorie cu nr.cadastral *****.02, cu suprafața de 7,7 m.p.;
    - construcția cu nr.cadastral *****.03, cu suprafața de 279,3 m.p.;
    - construcția cu nr.cadastral *****.04, cu suprafața de 35,7 m.p.
40. Totodată, potrivit aceleiași clauze contractuale, Asociatul I se obligă să efectueze proiectarea și construcția Complexului locativ pe terenul menționat și să organizeze darea acestuia în exploatare (f.d.196, vol.I).
41. Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr.cadastral *****, cu suprafața de 1,75 ha, **constituie proprietatea municipiului Chișinău** (f.d.22 verso, vol.I).
42. Astfel, Colegiul judiciar constată că prin încheierea contractului de societate civilă, SRL ”LAL” a pus la dispoziția SRL „Vasigur-Construct”, terenul cu suprafața de 1,75 ha, cu nr.cadastral *****, amplasat în mun.Chișinău, str.***** pentru edificarea unui „*Complex locativ din blocuri cu mai multe nivele și spații comerciale de menire social-culturală*”, adică a transmis un teren care nu-i aparține cu drept de proprietate, acest teren constituind proprietatea municipiului Chișinău, iar la încheierea acestui contract nu a fost înștiințat Consiliului municipal Chișinău, precum și nu s-a solicitat nici un acord a acestuia pentru încheierea unui astfel de contract.
43. Nu poate fi reținut argumentul expus în ședința de judecată a instanței de apel de către reprezentantul SRL ”LAL” și SRL ”Vasigur-Construct” că prin încheierea contrcatului menționat nu este afectat dreptul Consiliului municipal Chișinău.
44. La acest argument, instanța de apel notează că prin încheierea contractului de societate civilă dreptul Consiliului municipal este afectat direct, deoarece prin încheierea contractului dat, două persoane juridice au dispus să efectueze proiectarea și construcția Complexului locativ pe terenul care nu le aparține cu drept de proprietate și să organizeze darea acestuia în exploatare (pct.1.2 din contract).
45. Prin urmare, Completul de judecată menționează că obiect a acestui contract este un teren care este proprietate publică a municipiului Chișinău, nepasibil circuitului civil în lipsa consimțământului proprietarului, la caz, Consiliul municipal Chișinău, care nu este parte a acestui contract, precum și nu a fost înștiințat despre intenția și încheierea acestui contract

între două persoane juridice, cărora nici nu le aparține cu drept de proprietate acest teren cu nr.cadastral *****.

46. Instanța de apel atestă că dreptul real de proprietate asupra terenului cu suprafața de 1,75 ha, amplasat pe str.***** mun.Chișinău, aparține exclusiv autorității publice locale a municipiului Chișinău, care este în drept să-l gestioneze în condițiile legii.
47. Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul respectiv se află în proprietatea municipiului Chișinău, în timp ce SRL „LAL" deține doar un drept de posesie și folosință derivat din raporturile de arendă instituite în anul 1996. În aceste condiții, drepturile societății asupra terenului urmau să fie exercitate în limitele stabilite prin actele în temeiul cărora acesta i-a fost transmis, fără a putea fi asimilate prerogativelor proprietarului.
48. Colegiul subliniază că dreptul de posesie și folosință asupra unui bun nu conferă titularului, prin el însuși, dreptul de a dispune de acesta în mod nelimitat și nici dreptul de a-i schimba destinația stabilită de proprietar. În speță, potrivit deciziei Primăriei municipiului Chișinău nr.25/39-52 din 17 octombrie 1996 și contractului de arendă funciară nr.807/96 din 07 noiembrie 1996, terenul a fost transmis SRL „LAL" în vederea utilizării PROVIZORII pentru o stație de parcare auto, până la valorificarea acestuia conform destinației stabilite prin documentația de urbanism.
49. Totodată, potrivit pct.2.5 din contractul de arendă, arendașul nu putea transmite terenul altor persoane fizice sau juridice, inclusiv în subarendă, fără autorizația proprietarului. Astfel, condițiile contractuale delimitau în mod expres prerogativele SRL „LAL" și nu îi atribuiau un drept necondiționat de a pune terenul la dispoziția unei alte persoane juridice pentru realizarea unui proiect de construcție, depășind limitele dreptului de posesie și folosință deținut de SRL „LAL" asupra terenului cu nr.cadastral *****.
50. Reieșind din normele de drept expuse supra și circumstanțele de fapt constatate în cauză, Colegiul judiciar consideră întemeiate argumentele apelanților referitoare la depășirea limitelor dreptului de posesie și folosință deținut de SRL „LAL" asupra terenului cu nr.cadastral *****, precum și la lipsa consimțământului proprietarului pentru utilizarea acestuia în scopul realizării proiectului imobiliar prevăzut de contractul de societate civilă nr. 3658 din 07 noiembrie 2017.
51. În acest sens, Colegiul reține că potrivit pct.1.2 din contractul contestat, SRL „LAL", în calitate de Asociat II, s-a obligat să pună la dispoziția SRL „Vasigur-Construct", în calitate de Asociat I, terenul cu suprafața de 1,75 ha, cu nr.cadastral *****, amplasat în municipiul Chișinău, str. Ginta Latină nr. 20, în vederea edificării unui complex locativ din blocuri cu mai multe niveluri și spații comerciale de menire social-culturală. Prin urmare, terenul litigios nu reprezintă un element incidental al raporturilor contractuale dintre societăți, ci constituie bunul imobil asupra căruia urma să fie realizat scopul principal al asocierii.
52. În aceste circumstanțe, Colegiul apreciază că prima instanță a examinat în mod insuficient efectele juridice ale contractului de societate civilă, reținând că lipsa consimțământului proprietarului ar constitui doar un impediment în executarea contractului, fără a analiza în ce

măsură obligațiile asumate de părți și scopul concret al asocierii sunt compatibile cu drepturile pe care SRL „LAL” le deținea asupra terenului.

53. Colegiul relevă că deși contractul de societate civilă reprezintă un instrument juridic prin care două sau mai multe persoane se asociază pentru realizarea unui scop comun, libertatea contractuală nu poate justifica asumarea unor obligații care contravin normelor imperative sau care presupun exercitarea unor drepturi pe care una dintre părți nu le deține. Încheierea contractului urmează să fie apreciată nu doar prin prisma formei sale juridice, ci și prin raportare la conținutul obligațiilor asumate, natura aporturilor și scopul urmărit de părți.
54. În speță, SRL „LAL” nu s-a obligat doar să participe la o activitate economică comună, ci a pus la dispoziția celuilalt asociat **un teren proprietate municipală**, în vederea edificării unui complex locativ cu mai multe niveluri și spații comerciale. O asemenea utilizare depășește scopul pentru care terenul fusese transmis în arendă, respectiv exploatarea Provizorie ca parcare auto, și nu este justificată prin simpla existență a dreptului de posesie și folosință al arendașului.
55. În același timp, din materialele cauzei nu rezultă că proprietarul terenului ar fi consimțit la utilizarea acestuia pentru proiectul imobiliar prevăzut de contractul contestat. Consiliul municipal Chișinău nu a fost parte la contractul de societate civilă, precum și nu au fost emise acte permisive prin care să se autorizeze edificarea complexului locativ pe terenul litigios. În consecință, acordul dintre cele două societăți private nu putea substitui voința proprietarului și nici nu putea extinde, prin el însuși, drepturile de folosință acordate anterior SRL „LAL”.
56. Referitor la argumentul invocat de apelant în cererea de apel că SRL ”LAL” nici nu putea să transmită terenul cu suprafața de 1,75 ha, deoarece la 05 noiembrie 2003 a fost emisă hotărârea Judecătoriei economice de circumscripție privind micșorarea suprafeței arendate de SRL ”LAL” de la 1,75 ha la 0,787 ha, Completul de judecată la acest aspect invocă că hotărârea din 05 noiembrie 2003 la care s-a făcut referire, a fost casată prin decizia Curții Supreme de Justiție din 19 ianuarie 2012 prin care a fost admisă cererea de revizuire a SRL „LAL”, s-a casat decizia Curţii Supreme de Justiţie din 24 martie 2005, decizia Curţii de Apel Economică din 30 noiembrie 2004 şi hotărârea Judecătoriei Economice de Circumscripţie din 05 noiembrie 2003 şi remisă pricina spre rejudecare la Judecătoria Ciocana mun.Chişinău (https://jurisprudenta.csj.md/search_col_civil.php?id=15555).
57. Totodată, Colegiul ia în considerare argumentul apelanților întemeiat pe decizia Curții Supreme de Justiție nr.3ra-1052/21 din 04 martie 2024, prin care a fost respinsă acțiunea privind obligarea autorității publice să emită actele permisive necesare proiectării complexului locativ. În cadrul acelui litigiu s-a reținut că valorificarea terenului presupune existența unui drept de proprietate sau de superficie, drepturi care nu erau deținute de părțile contractului de societate civilă. Această împrejurare susține necesitatea delimitării drepturilor contractuale asumate de societăți de drepturile reale necesare pentru realizarea proiectului imobiliar.

58. În acest context, Colegiul nu poate reține concluzia primei instanțe potrivit căreia transmiterea terenului în cadrul contractului de societate civilă, fără consimțământul proprietarului, ar constitui exclusiv un impediment de executare, lipsit de relevanță pentru valabilitatea actului juridic. O asemenea abordare nu ține seama de faptul că punerea la dispoziție a terenului reprezintă un element esențial al contractului, iar realizarea scopului asocierii presupune utilizarea unui bun asupra căruia SRL „LAL" nu deținea drept de proprietate și nici un drept necondiționat de a-l transmite pentru edificarea unui complex locativ.
59. Ori din ansamblul circumstanțelor expuse rezultă că SRL „LAL" și-a asumat obligația de a pune la dispoziția SRL „Vasigur-Construct" terenul municipal pentru realizarea unui proiect imobiliar care depășea limitele dreptului de folosință acordat, fără ca proprietarul să fi consimțit la această utilizare. În consecință, Colegiul constată că prima instanță nu a apreciat în mod corespunzător raportul dintre obiectul contractului contestat și regimul juridic al terenului, ceea ce a condus la o soluție eronată asupra fondului cauzei.
60. Raportând circumstanțele de fapt constatate la normele de drept aplicabile, Colegiul ajunge la concluzia că hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 11 iunie 2025 urmează a fi casată, cu emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea înaintată de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău să fie admisă, cu constatarea nulității absolute a contractului de societate civilă nr.3658 din 07 noiembrie 2017.
61. În ceea ce privește cerința de rectificare prin radiere a înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, Colegiul reține că înscrierea contestată este întemeiată pe contractul de societate civilă nr.3658 din 07 noiembrie 2017. În măsura în care s-a constatat nulitatea absolută a contractului, înscrierile efectuate în temeiul acestuia nu mai pot subzista în lipsa unui temei juridic valabil.
62. Prin urmare, cerința de rectificare prin radiere urmează a fi admisă, cu rectificarea prin radiere a înscrierii contractului de societate civilă nr.3658 din 07 noiembrie 2017 în subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale, Partea II Notări - pct.3.2.3, 3.2.4, 3.2.5 din Registrul bunurilor imobile.
63. Conform art.98 alin.(1) Cod de procedură civilă, cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pârât proporţional părţii admise din acţiune dacă pârâtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.
64. Astfel, la înaintarea acțiunii în instanța de judecată la 10 mai 2022, Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun.Chișinău erau scutiți de la plata taxei de stat conform art.85 alin.(1) lit.a) Cod de procedură civilă (*redacția în vigoare la data înaintării acțiunii*).
65. Reieșind din prevederile art.98 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanța de apel va dispune încasarea de la SRL "LAL" și SRL „Vasigur-Construct" în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 500 lei (două pretenții nepatrimoniale).
66. Din considerentele expuse raportate la normele de drept legale, Colegiul judiciar va dispune admiterea apelului apelanților din motivele indicate în prezenta decizie, casarea hotărârii

primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri prin care va admite acțiunea înaintată de Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun.Chișinău.

67. În conformitate cu prevederile art.385 lit.c), 389-390 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

d e c i d e:

Se admite cererea de apel înaintată de Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun.Chișinău.

Se casează hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 11 iunie 2025 și se emite o nouă hotărâre, prin care:

Se admite cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun.Chișinău către SRL ”LAL”, SRL ”Vasigur - Construct”, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice privind constatarea nulității absolute a contractului de societate civilă nr.3658 din 07 noiembrie 2017 de edificarea unui ”Complex locativ din blocuri cu mai multe nivele și spații comerciale de menire social culturală” pe terenul cu nr.cadastral ***** din str.*****, mun.Chișinău, rectificarea prin radiere a înscrierii din Registrul bunurilor imobile.

Se constată nulitatea absolută a contractului de societate civilă nr.3658 din 07 noiembrie 2017 de edificarea unui ”Complex locativ din blocuri cu mai multe nivele și spații comerciale de menire social culturală” pe terenul cu nr.cadastral ***** din str.*****, mun.Chișinău, încheiat între SRL ”LAL” și SRL ”Vasigur - Construct”.

Se rectifică prin radiere a înscrierii contractului de societate civilă nr.3658 din 07 noiembrie 2017 în subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale, Partea II Notări - pct.3.2.3, 3.2.4, 3.2.5 din Registrul bunurilor imobile.

Se încasează de la SRL ”LAL”, IDNO 1003600041487 și SRL ”Vasigur - Construct”, IDNO 1012600009586, în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 500 lei (cinci sute) lei.

Decizia este definitivă, dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale.

Președintele ședinței Serghei Dimitriu

Judecătorii Violeta Gîrleanu

Constantin Roșca