Dosarul numărul 2-1001/2023
PIGD 2-23076337-15-2-26052023

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

23 decembrie 2024 municipiul Cahul

Judecătoria Cahul, sediul Central
Instanța de judecată compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător Mihail Bușuleac
Asistat de grefierul Marina Doina

examinând în şedinţă publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria municipiului Cahul către S.R.L. „Santal” și S.R.L. „Sattva”, intervenienți accesorii Consiliul municipal Cahul, Agenția Servicii Publice, Agenția pentru Inspectarea și Restaurarea Monumentelor și Ministerul Culturii privind declararea nulității absolute a actelor și contractelor,-

c o n s t a t ă :

Argumentele în cererea de chemare în judecată.

La 26 mai 2023, Primăria municipiului Cahul în persoana primarului Dandiș Nicolae a înaintat cerere de chemare în judecată către S.R.L. „Santal” și S.R.L. „Sattva”, intervenienți accesorii Consiliul municipal Cahul, Agenția Servicii Publice, Agenția pentru Inspectarea și Restaurarea Monumentelor și Ministerul Culturii cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare numărul 2-30 din 21.12.2004 încheiat între Primăria mun. Cahul și S.R.L. „Santal” prin care s-a înstrăinat terenul cu destinație de construcții cu suprafața de *****ha, numărul cadastral *****, amplasat în orașul Cahul, str. *****; repunerea părților în situația anterioară încheierii contractului de vînzare-cumpărare numărul 2-30 din 21.12.2004 prin restituirea terenului cu destinație de construcții cu suprafața de *****ha, numărul cadastral *****, amplasat în orașul Cahul, str. *****, în proprietatea municipiului Cahul reprezentat de organele administrației publice locale cu restituirea din contul Primăriei Cahul a prețului încasat la înstrăinarea terenului în mărime de 3186,96 lei pîrîtului S.R.L. „Santal”; rectificarea înscrierii în registrul bunurilor imobile prin înregistrarea cu drept de proprietate după Primăria mun. Cahul a terenului cu destinație de construcție cu suprafața de *****ha, numărul cadastral *****, amplasat în orașul Cahul, str. *****, pe teritoriul parcului central „Grigore Vieru”, în proprietatea municipiului Cahul, reprezentat de organele administrației publice locale; constatarea nulității absolute a contractului de locațiune numărul 1 din 01.10.2022 încheiat între S.R.L. „Santal” și S.R.L. „Sattva” prin care s-a dat în locațiune terenul cu destinație de construcții cu suprafața de *****ha, numărul cadastral *****, amplasat în orașul Cahul, str.

*****; rectificarea înscrierii în registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului de folosință stabilit prin contractul de locațiune numărul 1 din 01.10.2022 încheiat între S.R.L. „Santal” și S.R.L. „Sattva” prin care s-a dat în locațiune terenul cu destinație de construcții cu suprafața de *****ha, numărul cadastral *****, amplasat în orașul Cahul, str. ***** și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a indicat că, la 21 decembrie 2004, între Primăria orașului Cahul în calitate de vânzător și S.R.L. „Santal” în calitate de cumpărător a fost încheiat un contract de vânzare-cumpărare numărul 2-30 prin care vânzătorul a transmis în proprietatea cumpărătorului dreptul de proprietate asupra terenului cu destinație de construcție cu suprafața de *****ha, numărul cadastral *****, amplasat în orașul Cahul, str. *****, pe teritoriul parcului central „Grigore Vieru”. Prețul bunului imobil cumpărat de S.R.L. „Santal” a constituit 3186,96 lei.

Reține că, terenul cu destinație de construcție menționat, la momentul vânzării făcea parte din domeniul public al orașului Cahul, conform legislației în vigoare la acel moment, și nu putea fi înstrăinat. Acest lucru rezultă din faptul că terenul litigios se află pe teritoriul parcului central din orașul Cahul, fiind după natura sa, un bun de uz public. Astfel, la înstrăinarea terenului cu destinație de construcție organele administrației publice locale ale orașului Cahul au încălcat normele imperative ale legislației care arată că bunurile domeniului public sunt insesizabile, inalienabile și imprescriptibile. Orice act juridic prin care se înstrăinează bunurile domeniului public este lovit de nulitate absolută.

În acest sens invocă faptul că, la înstrăinarea bunului imobil s-au comis încălcări grave ce vizau procedura de vânzare și anume: lipsa unei decizii din partea Consiliului orășenesc Cahul prin care să se dispună vânzarea terenului cu suprafața de *****ha din cadrul parcului central din or. Cahul, lipsa unui comunicat informativ despre desfășurarea licitației publicat în presa republicană și cea locală, reaua credință a cumpărătorului S.R.L. „Santal” care cunoștea că achiziționează un teren în parcul central din mun. Cahul. Adaugă că, la momentul înstrăinării terenului litigios, acesta nu era înregistrat în registrul bunurilor imobile, astfel că Primăria Cahul nu dispunea de nici un act de proprietate asupra terenului litigios, deoarece nu a existat o decizie a Primăriei Cahul de formare a lotului de teren din parcul central din or. Cahul.

În consecință consideră că, contractul de vânzare-cumpărare numărul 2-30 din 21 decembrie 2004 prin care s-a înstrăinat sectorul de teren cu suprafața de *****ha din parcul central din or. Cahul este lovit de nulitate absolută.

La fel susține că este lovit de nulitate absolută și contractul de locațiune numărul 1 din 01 octombrie 2022 încheiat între S.R.L. „Santal” și S.R.L. „Sattva” pe un termen de la data de 01 octombrie 2022 – 30 septembrie 2028, or, locatarul S.R.L. „Sattva” este de rea credință deoarece cunoștea că terenul dat în locațiune se află pe teritoriul parcului central din mun. Cahul.

Reieșind din cele expuse reclamantul consideră necesar de a solicita rectificarea înscrierii în registrul bunurilor imobile prin înregistrarea cu drept de proprietate după Primăria mun. Cahul a terenului cu destinație de construcție cu suprafața de *****ha, numărul cadastral *****, amplasat în orașul Cahul, str. *****, pe teritoriul parcului central „Grigore Vieru”, în proprietatea municipiului Cahul, reprezentat de organele administrației publice locale cu

repunerea părților în situația anterioară încheierii contractului de vânzare-cumpărare și anume Primăria mun. Cahul, urmează a restitui S.R.L. ,,Santal" suma de 3186,96 lei, S.R.L. ,,Santal" lui S.R.L. ,,Sattva" suma locațiunii, iar terenul cu suprafața de *****ha, numărul cadastral *****, amplasat în orașul Cahul, str. *****, pe teritoriul parcului central ,,Grigore Vieru", urmează a fi restituit în proprietatea municipiului Cahul.

Prin încheierea din 26 mai 2023 a fost aplicat sechestru asupra terenului cu destinaţie de construcție, suprafaţa de *****ha, numărul cadastral *****, amplasat în oraşul Cahul, str. *****.

La 18 ianuarie 2024 reprezentantul reclamantului, avocat Todorov Maxim a prezentat cerere de concretizare a pretențiilor și a solicitat: constatarea nulității absolute a dispoziției primarului orașului Cahul, Zagorodnii Gheorghe numărul 1004 din 15.12.2004 prin care s-a dispus vânzarea terenului cu suprafața de *****ha; constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare numărul 2-30 din 21.12.2004 încheiat între Primăria mun. Cahul și S.R.L. „Santal" prin care s-a înstrăinat terenul cu destinație de construcții cu suprafața de *****ha, numărul cadastral *****, amplasat în orașul Cahul, str. *****; repunerea părților în situația anterioară încheierii contractului de vînzare-cumpărare numărul 2-30 din 21.12.2004 prin restituirea terenul cu destinație de construcții cu suprafața de *****ha, numărul cadastral *****, amplasat în orașul Cahul, str. *****, în proprietatea municipiului Cahul reprezentat de organele administrației publice locale cu restituirea din contul Primăriei Cahul a prețului încasat la înstrăinarea terenului în mărime de 3186,96 lei pârâtului S.R.L. „Santal"; rectificarea înscrierii în registrul bunurilor imobile prin înregistrarea cu drept de proprietate după Primăria mun. Cahul a terenului cu destinație de construcție cu suprafața de *****ha, numărul cadastral *****, amplasat în orașul Cahul, str. *****, pe teritoriul parcului central „Grigore Vieru", în proprietatea municipiului Cahul, reprezentat de organele administrației publice locale; constatarea nulității absolute și parțiale a contractului de locațiune numărul 1 din 01.10.2022 încheiat între S.R.L. ,,Santal" și S.R.L. ,,Sattva" în partea ce ține de darea în locațiune a terenului cu destinație de construcții cu suprafața de *****ha, numărul cadastral *****, amplasat în orașul Cahul, str. *****; rectificarea înscrierii în registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului de folosință stabilit prin contractul de locațiune numărul 1 din 01.10.2022 încheiat între S.R.L. ,,Santal" și S.R.L. ,,Sattva" prin care s-a dat în locațiune terenul cu destinație de construcții cu suprafața de *****ha, numărul cadastral *****, amplasat în orașul Cahul, str. ***** cu încasarea cheltuielilor de judecată./f.d.82-82 verso/

Argumentele părților în ședința de judecată.

Reclamanta Primăria municipiului Cahul în persoana primarului Dandiș Nicolae în ședința de judecată nu s-a prezentat, interesele lui fiind reprezentate de avocatul Todorov Maxim care a susținut cererea pe motivele de fapt și de drept indicate.

Reprezentatul pârâtului S.R.L. „Santal", Malai Vitalie prezent în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii ca fiind una neîntemeiată pe motivele de fapt și de drept indicate în referință./f.d.50-81/

Reprezentatul pârâtului S.R.L. „Santal”, administrator Condurachi Grigore prezent în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii ca fiind una neîntemeiată.

Reprezentatul pârâtului S.R.L. „Sattva” fiind citat legal în ședința de judecată nu s-a prezentat.

Intervenienții accesorii Consiliul municipal Cahul, Agenția Servicii Publice, Agenția pentru Inspectarea și Restaurarea Monumentelor și Ministerul Culturii fiind citați legal în ședința de judecată nu s-au prezentat.

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind participanții la proces, examinând întreg material probator, instanța de judecată consideră că cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria municipiului Cahul urmează a fi respinsă ca fiind una neîntemeiată, din următoarele considerente.

Conform art.118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*

Potrivit dispozițiilor art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, *instanţa judecătorească 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*

Potrivit art.239 din Codul de procedură civilă, *hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.*

În temeiul art. 240 alin. (1), alin.(3) din Codul de procedură civilă, *la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.*

Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

La caz, potrivit Deciziei Comitetului Orășenesc Cahul nr.3/8.10 din 16 martie 1995 în conformitate cu lista obiectelor patrimoniale de stat supuse privatizării contra bonuri patrimoniale din orașul Cahul, primăria orașului Cahul a decis:

1. A aproba lista întreprinderilor comerciale și alimentației publice-proprietate de stat expune privatizării la licitației contra bonuri patrimoniale (anexa nr.1).
2. A stabili ziua petrecerii licitației, obiectelor conform anexei nr.1 la data de 29 martie 1995... /f.d.74-75/

Potrivit Anexei nr.1 la Decizia Comitetului Orășenesc Cahul nr.3/8.10 din 16 martie 1995 în listei întreprinderilor comerciale și alimentației publice expuse la licitație contra bonuri patrimoniale a fost inclus **Întreprinderea comercială cafeneaua „Făt-Frumos” situată pe str.Hajdeu 3 cu suprafața de ***** ha**. /f.d.76/

Urmare, la 23 iunie 1995 Ministerul Privatizării și Administrare Proprietății de Stat al Republicii Moldova, reprezentat de Directorul Agenției Teritoriale Cahul, Marinov Stepan și

Fondul de Investiții pentru privatizare „York-Invest” în persoana reprezentantului Condorachi Grigori a fost încheiat contract de vânzare-cumpărare a obiectului patrimoniului de stat la licitație cu strigare - **Întreprinderea comercială de Stat – Cafeneaua „Făt Frumos”.** Contractul fiind autentificat notarial de notarul Bujoreanu Olga la 05 iulie 1995 și înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Cahul Agenția Națională Cadastru, Resurse Funciare și Geodezie sub nr.12044/04 cu numărul cadastral *****01 la 23 iunie 2004./f.d.66-72/

Potrivit Extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice nr.28024 din 11 iulie 2017 Societatea cu Răspundere Limitată „Santal” a fost creată în rezultatul reorganizării a Întreprinderii comerciale de stat cafeneaua „Făt-Frumos” (nr.136007065 din 14.06.1993) cu drept de succesor./f.d.81/

Potrivit Adeverinței de privatizare nr.101/03 din 11 iunie 2001 înregistrate la Oficiul Cadastral Teritorial Cahul Agenția Națională Cadastru, Resurse Funciare și Geodezie sub nr.12044/04 cu numărul cadastral *****01 la 23 iunie 2004, Departamentul Privatizării și Administrării Proprietății de Stat pe lângă Ministerul Economiei și Reformelor al Republicii Moldova, în procesul privatizării (contract de vânzare-cumpărare din 23 iunie 1995) din capitalul social al „Santal” S.R.L. numărul înregistrării de stat 136021983 din 1 decembrie 1995 cu sediul mun. Cahul, str. ***** de 25918 lei cota proprietății private constituie 100,00%. În capitalul social al „Santal” S.R.L. conform actului de estimare din 01.01.1995 au intrat următoarele bunuri imobile: **clădire amplasată pe str. *****, data dării în exploatare 1970** cu valoarea estimativă 24968 lei./f.d.73/

La 15 decembrie 2004 în baza Legii nr.1308-XIII din 25 iulie 1994 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, „Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente obiectelor privatizate sau care se privatizează”, conform deciziei Consiliului orășenesc Cahul nr.3/47-XXII din 09 octombrie 2003 „cu privire la delegarea unor împuterniciri suplimentare primarului orașului Cahul”, demersul S.R.L. „Santal” „cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent imobilului”, procesului verbal nr.13 din 21 iulie 2004 al comisiei funciare a fost emisă Dispoziția Primarului orașului Cahul, Zagorodnii Gheorghe nr.1004 prin care s-a dispus:

1. A vinde S.R.L. „Santal” terenul cu suprafața de *****ha aferent imobilului amplasat pe str.Hajdeu 3.
2. Serviciului pentru reglementarea regimului proprietății funciare al primăriei or. Cahul a pregăti materialele necesare pentru a încheia contract de vânzare-cumpărare a pământului cu prețul conform legislației în vigoare și a fixa terenul în natură.
3. Controlul executării prezentei dispoziții se pune pe seama specialistului pentru reglementarea regimului proprietății funciare al primăriei și contabilului șef al primăriei./f.d.81/

La 21 decembrie 2004 între Primăria orașului Cahul în persoana primarului Zagorodnii Gheorghe și S.R.L. „Santal” în persoana Caras A. a fost încheiat contract de vânzare-cumpărare a terenului aferent cu o suprafață totală de *****ha situat în or. Cahul str. *****. Cu adiacenții:1-2 str. Hașdeu, 2-4 pământ proprietate publică (primăria or. Cahul), 4-1 str. I. V. cel

Cumplit. Terenul a fost atribuit pentru construcție comercială. Prețul de vânzare al terenului, în conformitate cu borderoul de calcul al prețului de vânzare cumpărare a terenului constituie 3186,96 lei. Contractul de vânzare-cumpărare a fost autentificat notarial de notarul Chiciuc Oxana fiind înregistrat cu nr.2-30 la 10 ianuarie 2005 fiind înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Cahul Agenția Națională Cadastru, Resurse Funciare și Geodezie sub nr.1364/05 cu numărul cadastral ***** la 21 ianuarie 2005./f.d.12-13/

Potrivit art. 7 alin.(1) din Codul 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 conformitate cu art. 206 alin. (1), (2) Cod civil /în redacția de până la 01 martie 2019/, *obiect al actului juridic este obligaţia persoanei care a încheiat actul juridic. Obiectul actului juridic trebuie să fie licit, să se afle în circuit civil şi să fie determinat sau determinabil cel puţin în specia sa.*

Potrivit art. 216 alin. (1) Cod civil /în redacția de până la 01 martie 2019/, *actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).*

Conform art. 217 Cod civil /în redacția de până la 01 martie 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.*

Raportat la caz, instanța reține că terenul cu destinație de construcții cu suprafața de *****ha, numărul cadastral *****, amplasat în orașul Cahul, str. ***** a fost propus spre vânzare de către autoritățile de stat, care au stabilit regulile, au determinat prețul conform borderoul de calcul al prețului de vânzare cumpărare a terenului și în baza Dispoziției Primarului orașului Cahul, Zagorodnii Gheorghe nr.1004 din 15 decembrie 2004 au vândut S.R.L. „Santal” terenul litigios. Astfel, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr.2-30 din 21 decembrie 2024 S.R.L. „Santal” a respectat și acceptat condițiile stabilite de către însăși autoritățile locale. Totodată, deşi autoritățile trebuiau să cunoască de la început despre temeiurile pretinse ale anulării contractului, nu a fost oferită vreo explicație cu privire la faptul de ce au trebuit să treacă 20 ani înainte de inițierea procedurilor de anulare a vânzării.

Totuși, după 20 de ani de la încheierea contractului și privatizarea terenului cu destinație de construcții cu suprafața de *****ha, numărul cadastral *****, amplasat în orașul Cahul, str. ***** autoritățile au considerat vânzarea incorectă, iar prețul subevaluat inițiind procedura de anulare a tranzacției. Așadar se atestă că autoritățile au o discreție nelimitată de a revizui și anula tranzacțiile pe care le-a inițiat și încheiat cu mult timp mai devreme (a se vedea Dacia S.R.L. v. Moldova, nr. 3052/04, § 75, 18 martie 2008), fapt ce are un efect incompatibil cu principiul securității raporturilor juridice garantat de articolul 6 al Convenţiei, or potențialul de a interveni

în raportul juridic care se bazează pe o situație deja stabilită acordă reclamantului un avantaj discriminatoriu fără motive convingătoarea în respectarea termenului de prescripție.

În cauza Dacia S.R.L. v. Moldova, nr. 3052/04, § 76 18 martie 2008, Curtea a constatat că scutirea entitățile statale de termenul general de prescripție era, în sine, contrar articolului 6 al Convenţiei (a se vedea, mutatis mutandis, Platakou v. Greece, nr. 38460/97, § 48, ECHR 2001-I).

Potrivit art. 46 alin.(1) din Constituție, *dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului, sînt garantate.*

Potrivit art.4 alin.(1), (2), (3) din Lege nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului /în redacția legii la data semnării contractului/, *terenurile proprietate publică se împart în terenuri proprietate de stat şi terenuri proprietate a unităţilor administrativ-teritoriale, delimitarea cărora se stabileşte prin lege.*

Vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică (cu excepţia terenurilor ce se află în folosinţa membrilor întovărăşirilor pomicole şi fondului de rezervă destinat necesităților sociale ale localităților), în fiecare caz concret, se efectuează de către autoritățile administrației publice locale cu autorizarea Guvernului sau a autorităţii împuternicite de el.

Terenurile, proprietate publică pot fi vîndute atît persoanelor fizice şi, persoanelor juridice ale Republicii Moldova, cît şi investitorilor străini, cu excepţia terenurilor cu destinație agricolă şi ale fondului silvic care se vînd numai persoanelor, fizice şi persoanelor juridice ale Republicii Moldova.

Alineatul 9 din lege, *vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, aferente obiectiv privat, precum şi construcţiilor nefinalizate, se efectuează la preţul normativ al pământului. Celelalte terenuri destinate construcțiilor se vînd prin concurs sau la licitație.*

Potrivit art.9 alin.(3) din Lege nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pământului /în redacția legii la data semnării contractului/, *terenurile proprietate publică pe care sînt amplasate obiective proprietate de stat se vînd, după privatizarea obiectivelor menţionate, persoanelor fizice sau persoanelor juridice care au obţinut dreptul de proprietate asupra obiectivelor amplasate pe aceste terenuri.*

Alin. (8) *Vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică destinate construcţiilor se efectuează în conformitate cu articolul 4.*

Potrivit conținutului contractului de vânzare-cumpărare numărul 2-30 din 21.12.2004, Primăria orașului Cahul în persoana primarului Zagorodnii Gheorghe a garantat cumpărătorului „Santal” S.R.L. că terenul cu suprafața de *****ha, numărul cadastral *****, amplasat în orașul Cahul, str. ***** se află în proprietatea publică, terenul fiind atribuit pentru construcții. Respectiv, la momentul semnării contractului și până în prezent destinația terenului litigios a fost și este - pentru construcții, nefăcând parte din terenuri de uz public în sensul restricțiilor impuse de legiuitor la art.9 alin.(6) din Lege nr. 1308 din 25 iulie 1997.

Deci, „Santal” S.R.L. deținând dreptul de proprietate asupra clădirii amplasate pe str. ***** a depus la primăria orașului Cahul o cerere de cumpărare a terenului aferent obiectivului

privatizat, nefiind astfel necesară Decizia Consiliului la înstrăinarea terenului, comunicatul informativ în presa locală și republicană, or procedura de vânzare a terenurilor proprietate publică era stabilită în conformitate cu articolul 4 alin.(5) din Lege nr. 1308 din 25 iulie 1997.

Totodată, potrivit Planului terenului aferent S.R.L. „Santal" schițat în rezultatul măsurărilor geodezice la 09 decembrie 2004 întocmit de inginerul funciar al primăriei or. Cahul, Stanciuc T. /f.d.79/ au fost identificate hotarele terenului cu enumerarea adiacenților: 1-2 str.Hașdeu, **2-4 pământ proprietate publică (primăria or. Cahul)**, 4-1 str. I. V. cel Cumplit. Deci, terenul cu suprafața *****ha a fost identificat ca pământ proprietate publică și nu ca teren de uz public sau parc.

Referitor la alegațiile părții reclamante precum că terenul cu suprafața de *****ha, numărul cadastral *****, amplasat în orașul Cahul, str. ***** face parte din parcul central „Grigore Vieru" și este destinat satisfacerii intereselor generale ale colectivității din unitatea administrativ-teritorială orașul Cahul, instanța reține că, potrivit Registrului monumentelor Republicii Moldova de ocrotire de stat aprobat prin Hotărârea Parlamentului nr.1531-XII din 22 iunie 1993 la pct.30 este identificat monumentul istoric „parc" fără a fi identificați parametrii cantitativi și calitativi ai terenului. La fel, instanța apreciază critic înscrisul prezentat de Ministerul Educației, Culturii și Cercetării al Republicii Moldova nr.05/2-09/11106 din 18 septembrie 2018 care identifică că parcul central din municipiul Cahul este amplasat în perimetrul limitat de străzile 31 August – Ioan Vodă cel Cumplit – Bogdan Petriceicu Hasdeu – Lev Tolstoi, or delimitarea hotarelor bunurilor imobile se înregistrează în baza de date a cadastrului.

De altfel, partea reclamantă nu a prezentat instanței Extras din Registrul bunurilor imobile care ar identifica bunul imobil distinct ca „Parc" cu destinația terenului de uz public în acord cu prevederile art. 6^1 Cod funciar, ca dovada faptului că statul este proprietarul bunului imobil care include și terenul în litigiu.

Subsecvent, deși partea reclamantă invocă faptul că la înstrăinarea terenului cu destinație de construcție **organele administrației publice locale ale orașului Cahul** au încălcat normele imperative ale legislației care arată că bunurile domeniului public sunt *insesizabile, inalienabile și imprescriptibile*, *iar orice act juridic prin care se înstrăinează bunurile domeniului public este lovit de nulitate absolută,* totuși nu prezintă instanței probe în vederea constatării recunoașterii vinovății în sensul legii penale sau după caz contravenționale ale persoanelor cu funcție de răspundere care nemijlocit au participat la vânzarea bunului, de altfel pretinsele încălcări și abuzuri administrative nu pot fi imputabile S.R.L. „Santal".

Simpla solicitare de a fi constatată nulitatea absolută a dispoziției primarului orașului Cahul, Zagorodnii Gheorghe numărul 10044 din 15.12.20224 prin care s-a dispus vânzarea terenului cu suprafața de *****ha nu poate servi temei pentru determinarea încălcării normelor imperative ale legislației la semnarea contractului.

Articolul 1 al Protocolului nr. 1 la Convenţie, prevede următoarele: *orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile*

generale ale dreptului internaţional. Dispoziţiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare pentru a reglementa folosinţa bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuţii, sau a amenzilor".

În cauza Dacia S.R.L. v. Moldova, nr. 3052/04, § 54 și 57, Curtea a constatat regulile care urmează a fi aplicate la examinarea a astfel de pricini și anume:

54. Conform jurisprudenţei Curţii, „articolul 1 al Protocolului nr. 1 cuprinde trei reguli distincte: prima regulă, prevăzută în prima propoziţie a primului paragraf, este de natură generală şi enunţă principiul respectării bunurilor; a doua regulă, conţinută în a doua propoziţie a primului paragraf, se referă la lipsirea de proprietate şi o supune unor anumite condiţii; a treia regulă, prevăzută în al doilea paragraf, recunoaşte că Statele Contractante sunt în drept, inter alia, să reglementeze folosinţa bunurilor conform interesului general. Totuşi, cele trei reguli nu sunt distincte, în sensul că nu au vreo legătură între ele. A doua şi a treia regulă se referă la situaţiile specifice de ingerinţă în dreptul la protecţia proprietăţii şi, prin urmare, ar trebui interpretate în lumina principiului general enunţat în prima regulă" (a se vedea, printre altele, Sporrong and Lönnroth v. Sweden, hotărâre din 23 septembrie 1982, Seria A nr. 52, § 61; James and Others v. the United Kingdom, hotărâre din 21 februarie 1986, Seria A nr. 98, § 37; şi Broniowski v. Poland [GC], nr. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V).

57. Rămâne a fi stabilit dacă ingerinţa constatată de către Curte a constituit sau nu o violare a articolului 1 al Protocolului nr. 1. Curtea reaminteşte că „o lipsire de proprietate în sensul celei de-a doua reguli poate fi justificată dacă se dovedeşte că aceasta este, inter alia, „în interes public" şi „în condiţiile prevăzute de lege". Mai mult, orice ingerinţă în dreptul de proprietate trebuie, de asemenea, să corespundă cerinţei de proporţionalitate. După cum Curtea a declarat, în mod repetat, trebuie de asigurat un echilibru just între cerinţele interesului general al comunităţii şi cerinţele protecţiei drepturilor fundamentale ale persoanei, găsirea unui astfel de echilibru just fiind inerentă întregii Convenţii. În continuare, Curtea reaminteşte că echilibrul necesar nu va fi atins dacă persoana în cauză poartă o povară individuală şi excesivă" (a se vedea Sporrong and Lönnroth, citată mai sus, §§ 69-74, şi Brumărescu, citată mai sus, § 78).

Astfel instanța de judecată reține că o lipsire de proprietate a terenului de sub construcție ce îi aparține pîrîtului nu a fost justificată de pîrît nici în scop de „în interes public" şi nici „în condiţiile prevăzute de lege". Mai mult, o astfel de ingerinţă în dreptul de proprietate nu corespunde cerinţei de proporţionalitate. Admiterea în astfel de cazuri a acțiunii nu ar asigura un echilibru just între cerinţele interesului general al comunităţii şi cerinţele protecţiei drepturilor fundamentale ale persoanei, or găsirea unui astfel de echilibru just fiind inerentă întregii Convenţii. În acest sens instanța de judecată reiterează că nu a fost constatat vreun element de reacredință în comportamentul cumpărătorului sau a pîrîților.

Ținând cont de faptul că în urma examinării cauzei instanța nu s-a constatat nulitatea absolută a actului juridic inițial, instanța va respinge pretenţia reclamantului ce ţine de declararea nulității contractului de locațiune numărul 1 din 01.10.2022 încheiat între S.R.L. „Santal" și

S.R.L. „Sattva” prin care s-a dat în locațiune terenul cu destinație de construcții cu suprafața de *****ha, numărul cadastral *****, amplasat în orașul Cahul, str. *****, or acesta poate fi anulat subsecvent celui primar.

Dat fiind faptul că, a fost respinsă pretenția de bază instanța va respinge ca fiind neîntemeiate și cerințele subsecvente cu privire la repunerea părților în situația anterioară încheierii contractului de vînzare-cumpărare numărul 2-30 din 21.12.2004 prin restituirea terenului cu destinație de construcții cu suprafața de *****ha, numărul cadastral *****, amplasat în orașul Cahul, str. *****, în proprietatea municipiului Cahul reprezentat de organele administrației publice locale cu restituirea din contul Primăriei Cahul a prețului încasat la înstrăinarea terenului în mărime de 3186,96 lei pîrîtului S.R.L. „Santal”; rectificarea înscrierii în registrul bunurilor imobile prin înregistrarea cu drept de proprietate după Primăria mun. Cahul a terenului cu destinație de construcție cu suprafața de *****ha, numărul cadastral *****, amplasat în orașul Cahul, str. *****, pe teritoriul parcului central „Grigore Vieru”, în proprietatea municipiului Cahul, reprezentat de organele administrației publice locale; constatarea nulității absolute a contractului de locațiune numărul 1 din 01.10.2022 încheiat între S.R.L. „Santal” și S.R.L. „Sattva” prin care s-a dat în locațiune terenul cu destinație de construcții cu suprafața de *****ha, numărul cadastral *****, amplasat în orașul Cahul, str. *****; rectificarea înscrierii în registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului de folosință stabilit prin contractul de locațiune numărul 1 din 01.10.2022 încheiat între S.R.L. „Santal” și S.R.L. „Sattva” prin care s-a dat în locațiune terenul cu destinație de construcții cu suprafața de *****ha, numărul cadastral *****, amplasat în orașul Cahul, str. *****, constatarea nulității absolute a dispoziției primarului orașului Cahul, Zagorodnii Gheorghe numărul 1004 din 15.12.2004 prin care s-a dispus vânzarea terenului cu suprafața de *****ha și încasarea cheltuielilor de judecată.

Conform art. 2 alin. (1) din Codul de procedură civilă, *Procedura de judecare a cauzelor civile în instanţele judecătoreşti de drept comun este stabilită de Constituţia Republicii Moldova, de hotărîrile şi deciziile Curţii Europene a Drepturilor Omului, de hotărîrile Curţii Constituţionale, de prezentul cod şi de alte legi organice. Normele de drept procedural civil din alte legi trebuie să corespundă dispoziţiilor fundamentale ale Constituţiei Republicii Moldova şi prezentului cod.*

Conform art. 12 alin. (1) din Codul de procedură civilă, ***Instanţa judecătorească soluţionează cauzele civile în temeiul*** *Constituţiei Republicii Moldova, al tratatelor internaţionale la care Republica Moldova este parte,* ***al hotărîrilor şi deciziilor Curţii Europene a Drepturilor Omului****, al hotărîrilor Curţii Constituţionale, al legilor organice şi ordinare, al hotărîrilor Parlamentului, al decretelor Preşedintelui Republicii Moldova, al hotărîrilor şi ordonanţelor Guvernului, al actelor normative ale ministerelor, ale altor autorităţi administrative centrale şi ale autorităţilor administraţiei publice locale. În cazurile prevăzute de lege, instanţa aplică uzanţele dacă acestea nu contravin ordinii publice şi bunelor moravuri.*

La respingerea pretențiilor instanța de judecată ia în considerație similitudinea cauzei date cu circumstanțele de fapt și argumentelor menționate în hotărârile cauzei Dacia S.R.L. v.

Moldova nr. 3052/04 din 2008 și 2009 , astfel și evenimentele fiind din perioadă apropiată. În acest sens instanța de judecată reține că restituirea prețului unui bun procurat 20 de ani în urmă fără o evaluarea a prețului de piață la momentul examinării cauzei ar reprezenta încălcarea dreptului de proprietate. Or este de menționat că reclamantul nu a explicat de ce abia peste o perioadă așa de lungă s-a adresat în instanța de judecată. La fel admiterea unei astfel de acțiuni ar duce la prejudicii nu doar reieșind din prețul bunului imobil dar și încălcarea drepturilor persoanelor la securitatea juridică prin anularea abuzivă a contractului de locațiune numărul 1 din 01.10.2022 încheiat între S.R.L. „Santal" și S.R.L. „Sattva" prin care s-a dat în locațiune terenul cu destinație de construcții cu suprafața de *****ha, numărul cadastral *****, amplasat în orașul Cahul, str. *****, cu cauzarea de prejudicii sub formă de venit ratat. CtEDO prin hotărîre nominalizată a menționat că în urma a astfel de acțiuni statul urmează să repare prejudiciul cauzat persoanelor.

Potrivit art.180 alin.(2^1) din Codul de procedură civilă, *anularea măsurilor de asigurare a acţiunii se dispune de instanţa de judecată odată cu pronunţarea asupra fondului printr-o hotărîre de respingere a acţiunii. Reglementările referitoare la caracterul definitiv al actului judecătoresc prin care se soluţionează fondul sînt aplicabile integral şi asupra prevederilor referitoare la măsurile de asigurare.*

În acord cu norma citată se anulează măsura de asigurare a acțiunii aplicată prin Încheiere din 26 mai 2023 prin ridicarea sechestrului asigurător asupra terenului cu destinaţie de construcție, suprafaţa de *****ha, nr. cadastral *****, amplasat în oraşul Cahul, str. *****.

În conformitate cu art.236, 238-241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată,-

h o t ă r ă ş t e :

Se respinge cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria municipiului Cahul către S.R.L. „Santal" și S.R.L. „Sattva", intervenienți accesorii Consiliul municipal Cahul, Agenția Servicii Publice, Agenția pentru Inspectarea și Restaurarea Monumentelor și Ministerul Culturii privind declararea nulității absolute a actelor și contractelor, ca fiind neîntemeiată.

Se anulează măsurile de asigurare aplicate prin încheiere din 26 mai 2023.

Hotărârea cu drept de apel în termen de 30 zile la Curtea de Apel Cahul de la data pronunțării dispozitivului hotărârii.

Președintele ședinței,
Judecător **Mihail Bușuleac**