Dosarul nr. 2c-1034/22 /2-22065076-12-2c-11052022/

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

11 iunie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău, (sediul Centru)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Angela Ciubotaru
Grefier Ionela Ceborciu
Cu participarea:
Reprezentantul reclamantului Ion Ursu
Avocatul SRL ”LAL” Alexei Tighinean
Administratorul SRL ”LAL” Lupea Ion
Avocatul SRL ”Vasigur-Construct” Vladimir Cazacu
În lipsa intervenientului accesoriu IP Agenția Servicii Publice, legal citat.

a examinat în ședință publică cauza civilă la acțiunea înaintată de către Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău împotriva SRL ”LAL” și SRL ”Vasigur-Construct”, intervenient accesoriu IP ”Agenția Servicii Publice” cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de societate civilă și rectificarea prin radiere înscrierii din registrul de publicitate.

a c o n s t a t a t :

1. La data de 10 mai 2022 Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL ”LAL” și SRL ”Vasigur-Construct”, intervenient accesoriu IP ”Agenția Servicii Publice” cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de societate civilă și rectificarea prin radiere înscrierii din registrul de publicitate.

2. În motivarea acțiunii reclamantul a indicat, 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 pe str. Ginta Latină nr. 20 mun. Chișinău pe un termen de 5 ani, în vederea utilizării ulterioare a unei stații de parcare auto, provizoriu până la folosirea terenului după destinație, conform planului Direcției Generale Arhitectură Urbanism și Relații Funciare.

3. La 07 noiembrie 1996 între Primăria mun. Chișinău și SRL „LAL” a fost încheiat contractul de arendă funciară *****.

4. Raporturile contractuale dintre Primăria mun. Chișinău și SRL „LAL” au fost prelungite, în temeiul hotărârii Judecătoriei Economice de Circumscripție Chișinău din 05 februarie 2002, până la folosirea terenului conform destinației potrivit planului general al Departamentului arhitectură și urbanism al mun. Chișinău.

5. A menționat că atât în Decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 25/39-52 din 17 octombrie 1996 cât și în contractul de arendă funciară ***** din 07 noiembrie 1996 s-a menționat că terenul a fost transmis SRL „LAL” provizoriu pentru utilizarea ulterioară a unei stații de parcare auto și nu pentru proiectarea unui complex locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane. Despre acest argument reclamantul a fost informat prin răspunsurile expediate de către Direcția generală arhitectură urbanism și relații funciare reieșind din actualele prevederi ale documentației de urbanism a localității, o parte din terenul proprietate municipală este sub acțiunea Codului C7 amplasarea parcărilor auto cu multe niveluri.

6. La 07 noiembrie 2017 între SRL „LAL” și SC „Vasigur-Construct” SRL a fost încheiat contractul de societate civilă ***** având ca obiect proiectarea unui complex locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane pe terenul cu nr. cadastral ***** amplasat pe str. Ginta Latină nr. 20 mun. Chișinău.

7. A atras atenția, că terenul a fost transmis către SRL „LAL” pentru utilizarea ulterioară a unei stații de parcare auto, pe acest teren s-a permis proiectarea și construirea unui punct de deservire tehnică și spălătorie auto pentru activitatea economică, în conformitate cu destinația specială a acestui teren, fără ca acesta să fie în detrimentul interesului public.

8. A indicat că de către Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău nu au fost eliberate acte permisive prin care ar permite proiectarea unui complex locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane.

9. Prin urmare consideră, că contractul de societate civilă ***** încheiat între SRL „LAL” și SC „Vasigur-Construct” SRL urma a fi coordonat cu administrația publică locală și deja ulterior să fie înregistrat contractul de către Departamentul cadastru al ASP.

10. A mai menționat că Consiliul municipal Chișinău nu a adoptat vreo decizie în acest sens, prin care s-ar permite încheierea unui contract de societate

civilă între SRL „LAL” și SC „Vasigur-Construct” SRL, astfel decizia IP „Agenția Servicii Publice” de a înregistra contractul de societate civilă ***** din 07 noiembrie 2017 a fost luată neîntemeiat.

11. Potrivit informației din Registrul bunurilor imobile electronică al IP „Agenția Servicii Publice” terenul cu nr. cadastral ***** este proprietate municipală, înregistrat după administrația publică locală la 26 februarie 1999.

12. În calitate de proprietar al terenului și ca instituție responsabilă pentru demararea lucrărilor de organizare a lucrărilor de interes public, Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău a intervenit cu prezenta acțiune față de SRL „LAL” și SC „Vasigur-Construct” SRL în vederea înlăturării obstacolelor în folosirea terenului și demolarea construcțiilor edificate neautorizat.

13. Astfel, în temeiul articolelor 20, 21, 28, 29, 42, 45, 101 din Codul funciar, articolelor 9, 10,11 327, 328, 331, 438, 439 446 alin. (1), 482, 484, 500, 501, 581 alin. (1), 585, 1270 din Codul civil, articolului 5 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, articolului 14 din Legea nr. 37 din 17 februarie 2022, articolelor 10 alin. (3), 11 din Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, și prin cererea de corectare a erorii prin concretizarea acțiunii /f.d.210/, solicită:

- a constata nulitatea absolută a contractului de societate civilă ***** din 07 noiembrie 2017 privind proiectarea unui complex locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane pe terenul cu nr. cadastral ***** amplasat pe str. Ginta Latină nr. 20 mun. Chișinău, ca ilegal emis;
- rectificarea prin radiere în *Subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale, Partea II. Notări pct. 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5 din Registrul bunurilor imobile* amplasat pe str. Ginta Latină nr. 20 mun. Chișinău.

Argumentele intervenientului accesoriu

14. În data de 28 iunie 2022, intervenient accesoriu IP ”Agenția Servicii Publice” a depus referință la cererea de chemare în judecată /f.d.52-54/ prin care a declarat rezerva în atitudine, lăsând la discreția instanței soluționarea pretențiilor înaintate. Însă a menționat, că în cazul admiterii cererii de chemare în judecată și dispunerea operării modificărilor în registrul bunurilor imobile, urmează a fi indicată modalitatea rectificării înscrierilor din Registru.

Argumentele pârâtului SRL „LAL”

15. În data de 01 iulie 2022, pârâtul SRL „LAL” prin intermediul

avocatului Alexei Tighinean a depus referința la cererea de chemare în judecată /f.d.57-59/ prin care a menționat *următoarele.*

16. Prin decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 25/39-52 din 07 octombrie 1996 s-a dat în arendă SRL „LAL" lotul cu suprafața de 1,75 ha amplasat pe str. Ginta Latină mun. Chișinău, pentru utilizarea ulterioară a unei stații de parcare auto provizoriu. În baza deciziei menționate a fost încheiat contractul de arendă funciară ***** din 07 noiembrie 1996, pe termen de 5 ani.

17. La data de 22 mai 2001 între Primăriei mun. Chișinău și SRL „LAL" a fost semnat procesul-verbal la contractul de arendă funciară ***** din 07 noiembrie 1996.

18. Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 09 octombrie 2002 s-a prelungit termenul de valabilitate a contractului de arendă funciară ***** din 07 noiembrie 1996 pe un termen nedeterminat, totodată fiind stabilit, că lotul urmează a fi folosit până la valorificarea lui după destinație, conform planului general al Departamentului arhitectură și urbanism.

19. Consideră, că contractul de arendă funciară este în vigoare și toate achitările în conformitate cu contractul de arendă și anexele la contract au fost efectuate pe deplin de SRL „LAL".

20. În ceea de se referă la încheierea contractului de societate civilă încheiat cu SC „Vasigur-Construct" SRL susține, că acesta a fost încheiat în conformitate cu legislația în vigoare la momentul încheierii contractului, a fost autentificat notarial în conformitate cu normele Codului civil și a fost înregistrat în mod corespunzător în Registrul bunurilor imobile.

21. Consideră, că încheierea contractului nu afectează drepturile reclamantului, iar un temei legal și justificat pentru declararea nulă a contractului nu s fost invocat.

22. Potrivit celor expuse solicită respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

Argumentele pârâtului SC „Vasigur-Construct" SRL

23. La ședința de judecată din 27 mai 2025, pârâtul SC „Vasigur-Construct" SRL prin intermediul avocatului Vladimir Cazac a prezentat referința la cererea de chemare în judecată /f.d.212-215/ prin care a menționat *următoarele.*

24. Luând în considerare decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 25/39-52 din 07 octombrie 1996, contractul de arendă funciară ***** din 07 noiembrie 1996 și decizia Curții Supreme de Justiție din 09 octombrie 2002, SRL „LAL" este

posesor legal al terenului cu nr cadastral ***** amplasat pe str. Ginta Latină nr. 20 mun. Chișinău. Dreptul asupra terenului fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

25. A atras atenția asupra faptului că anterior Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău a avut mai multe litigii cu pârâtul SRL „LAL" cu privire la lotul de teren nominalizat, urmare a cărora a fost constatat că dreptul de folosință al SRL „LAL" asupra terenului litigios a fost oferit pe un termen nedeterminat. Astfel, solicitarea reclamantului privind radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de posesie și folosință al SRL „LAL" asupra terenului este neîntemeiată și lipsită de suport juridic.

26. Referitor la legalitatea contractului de societate civilă ***** din 07 noiembrie 2017 privind proiectarea unui complex locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane pe terenul cu nr. cadastral ***** din str. Ginta-Latină, mun. Chişinău declară, că acest act juridic după forma şi conținut corespund cerințelor legale, iar de către reclamant nu au fost prezentate instanței de judecată careva argumente legale pentru declararea nulității acestuia.

27. A mai menționat, că la data de 25 ianuarie 2022 de către administratorul SRL „LAL" a fost depusă o cerere cu nr. CU-00274/25-01-2022 către Direcția Generală arhitectură, urbanism şi relații funciare a Primăriei Chişinău. Certificatul de urbanism nu a fost eliberat şi nici răspunsul oficial de refuz, fapt prin care a fost încălcate prevederile Legii nr.160/2011 art.6 p.2 şi Legea 163 din 2010, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, art.28^1 alin.(2), fapt prin care se constată aprobarea tacită a certificatului de urbanism.

28. Atrage atenția asupra faptului, că potrivit prevederilor art.3 alin.(2) Legii nr. 1453 din 08 noiembrie 2002 cu privire la notariat (în redacția din anul 2017 în vigoare la data încheierii contractului) actul notarial, purtând sigiliul și semnătura persoanei care desfășoară activitate notarială, este de autoritate publică, se prezumă legal și veridic și are forță probantă și executorie.

29. Astfel contractul de societate civilă ***** din 07 noiembrie 2017 se prezumă a fi legal și veridic, fiind autentificat notarial de către notarul Berghii Evghenii. Până la încheierea contractului contestat notarului i-au fost prezentate toate actele necesare, inclusiv actele ce confirmă dreptul de folosință asupra terenului deținut de pârâtul SRL „LAL".

30. În urma studierii actelor de către notar nu au fost stabilite careva impedimente pentru încheierea contractului de societate civilă, astfel contractul a fost întocmit și autentificat în ordine stabilită.

31. Consideră că nu au fost prezentate careva argumente ce ar confirma faptul că prin contractul de societate civilă ***** din 07 noiembrie 2017 au fost încălcate careva drepturi sau interese legitime ale reclamantului. Reclamantul şi în continuare după încheierea contractului de societate civilă ***** din 07 noiembrie 2017 a rămas proprietar al lotului de teren cu nr. cadastral *****, amplasat pe str. Ginta Latină nr. 20, mun. Chişinău.

32. Susține că reclamantul, fiind abilitat prin lege de dreptul de a elibera acte permisive pentru efectuarea lucrărilor de proiectare şi de efectuare a construcțiilor, are posibilitate și în continuare de stabili condiții ce urmează să îndeplinească părțile pentru a realiza efectiv careva drepturi asupra terenului.

33. Mai mult ca atât, contractul de societate civilă ***** din 07 noiembrie 2017 are ca obiect pe lângă lotul de teren cu nr. cadastral ***** și construcțiile cu nr. cadastrale *****.01, *****.02, *****.03 și *****.04 ce aparțin cu drept de proprietate pârâtului SRL „LAL”. Astfel că, în calitate de proprietar legal al acestor construcții pârâtul SRL „LAL” avea tot dreptul de a încheia acte juridice de dispoziție prin prisma prevederilor art.500 Cod civil.

34. Astfel remarcă că încheierea contractului de societate civilă cu SRL „LAL” a avut loc în conformitate cu legislația în vigoare la momentul încheierii contractului, a fost autentificată notarial în conformitate cu normele Codului civil şi a fost înregistrată în modul corespunzător în Registrul Bunurilor Imobile.

35. Considerăm că încheierea contractului nu afectează drepturi sau interese legitime ale reclamantului, de asemenea reclamantul nu a invocat nici un temei legal şi justificat pentru declararea nulă a contractului.

36. Reieşind din circumstanțele expuse solicită respingerea ca neîntemeiată a cererii de chemare în judecată depusă și încasarea din contul Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău în beneficiul a cheltuielilor de judecată suportate de SC „Vasigur-Construct” SRL, inclusiv cheltuielile de asistență juridică.

Poziția participanților la proces în cadrul ședinței de judecată

37. În ședința de judecată reprezentantul Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău, Ion Ursu, a susținut integral cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia.

38. Reprezentantul pârâtului SRL „LAL”, avocat Alexei Tighinean în cadrul ședinței de judecată a susținut poziția expusă în referință și a solicitat respingerea acțiunii civile ca fiind neîntemeiată.

39. Reprezentantul pârâtului SC „Vasigur-Construct” SRL, avocatul Vladimir Cazac în cadrul ședinței de judecată a susținut poziția expusă în referință și a solicitat respingerea acțiunii civile ca fiind neîntemeiată.

Aprecierea instanței de judecată

40. Audiind participanții la proces, apreciind argumentele părților litigante întru susținerea pretențiilor formulate și obiecțiile înaintate, ținând cont de probatoriul administrat și legislația pertinentă, instanța de judecată consideră necesar de a *respinge* cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău împotriva SRL ”LAL” și SRL ”Vasigur-Construct”, intervenient accesoriu IP ”Agenția Servicii Publice” cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de societate civilă și rectificarea prin radiere înscrierii din registrul de publicitate, reieșind din următoarele considerente expuse *infra.*

41. În conformitate cu prevederile art. 5 alin.(1) Cod de Procedură Civilă al RM, *orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime, pe când potrivit prevederilor art.166 alin.(l) același cod, oricine pretinde un drept împotriva unei alte persoane ori are un interes pentru constatarea existenței sau inexistenței unui drept trebuie să depună în instanța competentă o cerere de chemare în judecată.*

42. În conformitate cu prevederile art. 6 Cod de Procedură Civilă al RM, statuează, *că instanța judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăților și intereselor legitime prin somare la executarea unor obligații, prin declararea existenței sau inexistenței unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalități, prevăzute de lege.*

43. Articolul 117 alin. (1) Cod de Procedură Civilă prevede că, *probe în pricini civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe pentru justa soluționare a pricinii.*

44. Articolul 118 alin. (1) Cod de Procedură Civilă stabilește că, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale.*

45. În conformitate cu prevederile art. 121 Cod de Procedură Civilă al RM, *instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.*

46. Instanța judecătorească, în conformitate cu prevederile art. 130 Cod

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

47. Conform art. 9, alin. (2), lit. a) Cod Civil, *drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice*.

48. Potrivit art. 10 alin. (1) Cod civil, *persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară*.

49. Conform prevederilor art. 11 alin. (1) și (2) Cod civil, buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic. În special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.

50. Articolul 15 alin. (1) și (2) Cod Civil, stipulează că apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară. Modul de aplanare a litigiului dintre părţi până la adresare în instanţă de judecată poate fi prevăzut prin lege sau contract. La fel, potrivit art. 16 alin. (1), lit. b) Cod Civil, apărarea dreptului civil se face prin restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui.

51. În conformitate cu prevederile art. 312 Cod civil, consimțământul este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic. Consimţământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenţia de a produce efecte juridice şi nu este viciat. Intenția de a produce efecte juridice se determină din declarația sau comportamentul persoanei, așa cum ea a fost înțeleasă în mod rezonabil de către cealaltă parte a actului juridic sau, în cazul actelor juridice unilaterale, de către persoana căreia actul îi este destinat.

52. Conform art. 776 Cod Civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

53. Din ansamblul prevederilor legale citate mai sus, rezultă, indiscutabil, că contractul este un temei de apariție a drepturilor și obligațiilor civile, mai mult ca atât, este principalul temei de apariție a drepturilor și obligațiilor civile, ***fiind expresia liberei manifestări de voință a părților contractante, concretizată prin realizarea, în final, a unui acord de voințe***.

54. Conform art. 992 alin. (1) Cod civil, contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

55. Potrivit art. 993 alin. (1) și (2) Cod civil, oricine îşi poate alege în mod liber contractantul, dacă legea nu prevede altfel. Părţile contractante pot încheia în mod liber, în

limitele dispoziţiilor legale imperative, contracte şi pot stabili conţinutul lor.

56. Din moment ce contractul a fost încheiat, acesta are putere de lege între părțile contractante, urmând a fi respectat întocmai. Această afirmație are ca suport juridic art. 996 Cod civil, care consacră pe plan legislativ principiul forței obligatorii a contractului, de esența căruia este faptul că nu este admis refuzul nejustificat de executare a obligațiilor contractuale, legiuitorului stipulând expres în articolul 996 că, contractul poate fi *modificat sau rezolvit numai în conformitate cu clauzele sale ori prin acordul părților*, dacă legea nu prevede altfel.

57. Conform art. 1027 Cod civil, (1) contractul se consideră încheiat dacă părţile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esenţiale. (2) Sînt esenţiale clauzele *care sînt stabilite ca atare prin lege, care reies din natura contractului sau asupra cărora, la cererea uneia din părţi, trebuie realizat un acord*.

58. Potrivit art.1028 din Codul civil, dacă pentru *valabilitatea contractului legea stabileşte o anumită formă sau dacă părţile au prevăzut o anumită formă, contractul se consideră încheiat în momentul îndeplinirii condiţiei de formă.*

59. Conform art. 1926 din Codul civil, *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*.

60. Conform art. 1927 din Codul civil, *contractul de societate civilă trebuie să aibă un obiect licit, constituit în interesul comun al asociaţilor*.

61. Conform art. 1928 alin. (1)-(2) din Codul civil, *dacă pentru vînzarea bunului legea cere o anumită formă sub sancţiunea nulităţii, atunci aceeaşi cerinţă de formă se aplică şi contractului de societate civilă care are ca obiect asemenea bun. Contractul de societate civilă trebuie să conţină: a) numele sau denumirea, adresa sau sediul participanţilor; b) drepturile şi obligaţiile fiecărui participant; c) constituirea şi funcţiile conducerii; d) repartizarea cîştigului şi a pierderilor între participanţi; e) procedura eliminării unor participanţi; f) durata societăţii; g) procedura dizolvării societăţii şi împărţirii patrimoniului ei.*

62. Conform art. 328 alin. (1)-(3) din Codul civil, *nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acțiune, cît și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanților la proces. (2) Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părțile actului lovit de nulitate sau succesorii acestora. (3) Atît acțiunea în*

constatare a nulității absolute, cît și excepția de nulitate absolută sînt imprescriptibile. Cu toate acestea, se prescriu în termen de 10 ani acțiunile privind aplicarea efectelor nulității absolute conform art. 331, indiferent dacă sînt introduse împreună cu acțiunea în constatare a nulității absolute sau după admiterea acestei acțiuni.

63. Conform art. 331 alin. (1), (3) și (6) din Codul civil, *actul juridic nul se consideră, cu efect retroactiv, că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii. (3) Drepturile reale dobîndite în temeiul actului juridic nul sau anulat se consideră că nu au fost dobîndite pe acest temei. Această dispoziție se aplică și drepturilor de creanță ori drepturilor asupra obiectului de proprietate intelectuală dobîndite în temeiul actului juridic. (6) În cazul în care în temeiul actului juridic nul sau anulat s-a dobîndit un drept prin înregistrarea într-un registru de publicitate prevăzut de lege, iar titularul în folosul căruia este înregistrat dreptul nu își dă consimțămîntul la radiere, dreptul dobîndit se radiază doar pe calea acțiunii în rectificare.*

64. Din întreg materialul probator administrat în cauză cert este că la data de 07 noiembrie 2017 a fost încheiat contractul de societate civilă între compania de construcții *SC „Vasigur-Construct" SRL în calitate de Asociatul I, pe de o parte, și societatea „LAL" SRL în calitate de Asociatul II*, pe de altă parte. /f.d.196-199 verso/

65. Potrivit pct. 1.1 al contractului de societate civilă, *asociații* în condiții reciproc avantajoase, fără a constitui o persoană juridică, *se asociază* pentru ca împreună *să aducă maximum 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, numit în continuare „Edificiu nou", împărțind între ei *foloasele și pierderile*.

66. Potrivit 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 ***** din str. Ginta Latină nr. 20 mun. Chișinău, care se află în folosința și posesia Asociatului II conform contractului de arendă funciară ***** din 26.03.1999 și deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 25/39-52 din 17.10.1996, precum și construcțiile aparținînd cu drept de proprietate Asociatului II, amplasate pe acest teren după cum urmează: -construcție cu nr. cadastral *****.01, cu suprafața de 67,1 m.p., construcție accesorie cu nr. cadastral *****.02 cu suprafața de 7,7 m.p., construcție cu nr. cadastral *****.03 cu suprafața de 279,3 m.p. și construcție cu nr. cadastral *****.04 cu suprafața de 35,7 m.p., Iar Asociatul I se

obligă să efectueze proiectarea, construcția Complexului locativ pe terenul menționat și să organizeze darea acestuia în exploatare.

67. Potrivit pct. 1.3 al contractului, patrimoniul societății civile este format din *contribuțiile depuse de asociați*, din bunurile imobile sau mobile conform pct. 4.1 al prezentului contract.

68. Conform pct. 1.4 *contribuțiile depuse de asociați*, pot include atît mijloace bănești, cît și bunuri și servicii.

69. Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul ***** cu suprafața de 1,75 ha constituie proprietatea municipiului Chișinău, iar construcțiile *****.01, *****.02, *****.03, *****.04, sunt proprietatea SRL LAL, drept real înregistrat la data de 26.03.1999./f.d.22-23/

70. La fel, se reține că bunul imobil ***** este grevat în favoarea titularului SRL LAL din 26.03.1999, iar conform 3.2.3 grevat în temeiul contractului de societate civilă ***** din 01.11.2017, solicitantul SRL ”Vasigur-Construct”, inclusiv și celelalte bunuri imobile, amplasate pe teren ce aparțin cu drept de proprietate SRL ”LAL” . /f.d. 23/

71. Termenul și încetarea contractului sunt înserate în pct. 8 al contractului.

72. Conform pct. 8.1 al contractului, prezentul contract se consideră încheiat din momentul semnării și *va produce efecte pînă la <u>îndeplinirea tuturor obligațiilor</u>* asumate de către ambele părți.

73. Conform pct. 8.3 al contractului, în cazul în care planul geometric al terenului cu nr. cadastrului ***** din str. Ginta Latină nr. 20 mun. Chișinău, nu va satisface Asociatul I și acest fapt va fi notificat în scris de către asociatul I către Asociatul II, numai în acest caz, *<u>Asociații încetează prezentul contract fără careva consecințe</u>* pentru trecut/prezent și/sau viitor pentru părți.

74. În cadrul ședinței de judecată, cu certitudine s-a stabilit că Asociatul I nu și-a onorat obligațiunea contractuală asumată privind obținerea actelor permisive, justificînd prin probe, intenția manifestată în acest sens, f.d. 216, adresarea din 16.12.2022, /f.d.217, hotărîrea judecătorească din 12.10.2023.

75. Astfel, cert este că la data de 07.11.2017 SC ”Vasigur-Construct” și SRL ”LAL” au semnat contractul de asociere, fără a constitui o persoană juridică.

76. Respectiv, pentru verificarea legalității entității fără personalitate juridică, se verifică regulile speciale stabilite de legiuitor, derogatorii de la dreptul comun.

77. Or, legea oferă posibilitatea remedierii de către asociați a

neregularităților săvîrșite cu ocazia constituirii societății, *sancțiunea nulității intervenind în ultimă instanță ca o soluție extremă.*

78. Nulitatea societății intervine atunci cînd, cu ocazia încheierii acesteia, au fost nesocotite regulile privitoare la *capacitatea părților contractante*, *consimțămîntul n-a fost valabil exprimat*, *obiectul contractului nu întrunesc condițiile prevăzute de lege*.

79. Atunci cînd nulitatea este incidentă ca urmare a incapacității sau vicierii consimțământului *unuia dintre asociați*, nulitatea va fi una parțială, izolată doar la raportul juridic afectat, neputînd să atragă *nulitatea societății în integralitatea sa*.

80. În speță, condițiile de fond (ce privesc conținutul actului juridic civil) și condițiile de formă (ce se referă la exteriorizarea voinței), sunt respectate.

81. În ordinea art. 1928 Cod civil, forma și conținutul contractului de societate civilă sunt respectate.

82. Contractul este autentificat notarial, înregistrat în registrul de publicitate.

83. Conform art. 323 Cod civil, forma autentică a actului juridic este obligatorie.

84. Forma autentică reprezintă atribuirea de către notar a unei forțe juridice speciale de autoritate publică unui act juridic întocmit în scris, inclusiv faptele îndeplinite sau constatate de notar, precum și cele îndeplinite în fața notarului, se prezumă a fi probate. Autentificarea notarială a actului juridic reprezintă *verificarea legalității actului juridic*, inclusiv respectarea condițiilor de valabilitatea acestuia, efectuată de notar, în modul prevăzut de legislația cu privire la procedura notarială.

85. Autentificarea actelor juridice se efectuează de regulă, de către notari în conformitate cu Legea 246/2018 privind procedura notarială.

86. Consacrînd principiul libertății contractuale, încheierea oricărui actul juridic civil este liberă.

87. Da, din întreg materialul probator administrat în cauză, explicațiile participanților la proces, în sensul art. 117 CPC, s-a stabilit că SRL ”LAL” deține terenul în arendă, conform deciziei nr.25/39-52 din 17 octombrie 1996, contractului de arendă funciară nr.807/96 din 07 noiembrie 1996 și hotărârii irevocabile din 05 februarie 2002 a Judecătoriei Economice de Circumscripție Chișinău.

88. Prin hotărîrea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 17.10.2024 a

fost admisă parțial acțiunea, încasată din contul SRL ”LAL datoria pentru arenda terenului pentru perioada 07.05.2018-07.05.2022 și constatată rezoluțiunea contractului de arendă funciară cu rectificarea prin radierea notării cu eliberarea terenului utilizat ca parcare auto (provizorie) din str. Ginta Latină 20 în baza contractului de arendă funciară ***** din 07.11.1996. /f.d.211/

89. Respectiv, dreptul real de proprietate asupra terenului ***** aparține exclusiv autorității publice locale a municipiului Chișinău (Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău), care dispune de dreptul de gestiune în condițiile legii.

90. Proprietatea în ordinea art. 46, 127 al Constituției, este garantată.

91. În ordinea art. 28, 29 Cod funciar, posesorii și beneficiarii au dreptul să folosească terenurile potrivit condițiilor de atribuire și sunt obligați să folosească terenurile în conformitate cu destinația lor.

92. Toate terenurile din intravilanul localității, în ordinea ar.t 45 Cod funciar, sunt gestionate în conformitate cu planurile urbanistice generale.

93. Reclamantul menționează că SRL ”LAL a fost informat prin răspunsurile expediate la 27.04.2018, 21.03.2018 de către Direcția generală Arhitectură urbanism și Relații Funciare că reieșind din actualele prevederi ale documentației de urbanism a localității, o parte din terenurile proprietate municipală este sub sancțiunea Codului C7 (se prevede amplasarea parcărilor auto cu multe niveluri).

94. La fel, reclamantul indică că Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău nu a eliberat acte permisive care ar permite proiectarea unui complex locativ cu spații de menire social-culturală și parcări subterane din str. Ginta Latină mun. Chișinău.

95. Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile deschis la 04 iunie 1999 /f.d.22-23/, terenul cu nr. cadastral ***** situat pe adresa mun. Chișinău, str. Ginta Latină nr. 20 cu suprafața 1.75 ha este înregistrat în temeiul Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XII din 25 februarie 1998 în proprietatea statului. Totodată acest teren se află începând cu 07 noiembrie 1996 în arendă SRL „LAL”, iar la 14 noiembrie 2017 a fost înregistrat contractul de societate civilă ***** din 07 noiembrie 2017, titularul grevării fiind SRL ”Vasigur-Construct”.

96. Instanța de judecată reține că Primăria mun. Chișinău și SRL „LAL” în contractul de arendă ***** au prevăzut la pct. 2.5 obligația SRL „LAL” *de a nu da fără autorizația proprietarului*, terenul altor persoane fizice și/sau juridice, inclusiv pe bază de subarendă. /f.d.30/

97. Potrivit certificatului de urbanism nr. 52 din 17 noiembrie 1998 a fost certificat 1. Regimul juridic al lotului dat în arendă conform deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 25/39-52 din 17.20.1996 (provizoriu, până la începerea construcției cartierului locativ). 2. Regimul economic – solicitarea proiectării și construcției de punct de deservire tehnică și spălătorie auto pentru activitatea economică.

98. Conform art. 500 alin. (1)-(2) din Codul civil, *proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. (2) Dreptul de proprietate este perpetuu.*

99. Conform art. 501 alin. (1)-(2) din Codul civil, *proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. (2) 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.*

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

101. Conform art. 45 din Codul funciar, *toate terenurile din intravilanul localităţilor sînt gestionate în conformitate cu planurile urbanistice generale.*

102. Dreptul de proprietate este acel drept real care conferă titularului său atributele de posesie, folosință și dispoziție asupra unui bun, pe care le poate exercita în nume și interes propriu, cu respectare normelor legale. Dreptul de proprietate include dreptul de a poseda bunul după natura și destinația sa, dreptul de a folosi bunul și a calităților utile ale acestuia și dreptul de a determina destinul bunului.

103. Astfel, cu certitudine, că la transmisiunea dreptului asupra terenului arendat 0100311.17, proprietate municipală, dreptul proprietarului este protejat.

104. Dreptul de folosință este dreptul de a utiliza un bun. Acesta este un atribut al dreptului de proprietate.

105. Din considerentele menționate, avînd în vedere faptul că contractul de societate este un contract comercial, sinalagmatic, consensual, (scopul asocierii, aporturile asociaților, durata contractului, modul de repartizarea beneficiilor și pierderilor) și asocierea încetează în general, ca orice alt contract, prin voință comună, instanța de judecată conchide de a respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată.

106. Or, transmiterea terenului deținut în folosință, fără consimțământul/autorizația proprietarului terenului, nu afectează în sine

valabilitatea contractului de societate civilă, devreme ce asocierea, ca instituție civilă, reprezintă un contract de drept civil încheiat cu scopul de a facilita din punct de vedere economic realizarea anumitor proiecte, dar acest fapt, poate constitui un impediment în executarea contractului, fapt ce atrage consecințele expres stabilite de legislația în vigoare și în ordinea art. 240 CPC, nu constituie obiectul prezentului litigiu.

107. Mai mult că, pentru obligația de aport asociatul poartă răspundere art. 1930 Cod civil.

108. Pentru motivele enunțate, instanța de judecată conchide de a respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată.

109. Referitor la pretenția reclamantului cu privire la rectificarea prin radiere înscrierii din registrul de publicitate instanța de judecată reține următoarele.

110. Conform art. 421 alin.(1) Cod civil, în registru se fac înregistrări, înregistrări provizorii și notări.

111. Conform alin.(3) al aceluiași articol, înregistrarea provizorie și notarea se fac numai în cazurile prevăzute expres de lege.

112. Notarea acțiunii se radiază conform art. 436 alin.(5) Cod civil, a) la cererea persoanei care a cerut notarea ori a succesorului ei procesual; b) la cererea oricărei persoane interesate, pe baza încheierii de radiere a instanţei care examinează fondul acţiunii ori a hotărîrii instanţei de judecată de admitere a acţiunii de rectificare a notării conform art.442; c) la cererea oricărei persoane interesate, pe baza încheierii irevocabile a instanţei de refuz de primire a cererii, de restituire a cererii, de încetare a procesului, de scoaterea a cererii de pe rol, de anulare a ordonanţei judecătoreşti, pe baza hotărîrii de respingere a cererii de intentare a procesului de insolvabilitate, precum şi pe baza hotărîrii irevocabile a instanţei prin care se soluţionează fondul acţiunii.

113. Conform art. 442 aln.(1), (2), (3) Cod civil, în lipsa consimţământului titularului notării, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei notări în cazurile prevăzute la art.439, precum şi ori de cîte ori, din alt temei, notarea nu este sau a încetat să fie exactă. (2) Rectificarea se va încuviinţa în temeiul unei hotărîri judecătoreşti definitive dacă legea nu prevede că o anumită notare se poate radia la cererea oricărei persoane interesate sau din oficiu. Dreptul la acţiune în rectificarea notării este imprescriptibil. (3) Dispoziţiile art.439 şi 441 rămîn aplicabile.

114. Conform art. 438 alin.(1)-(3) Codul civil, (1) cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situaţia juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. (2) Prin rectificare se înţelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru. (3) Situaţia juridică reală trebuie să rezulte dintr-o *recunoaştere făcută de titularul înregistrării*, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin *declaraţie dată în forma*

cerută de lege, ori dintr-o *hotărîre judecătorească irevocabilă pronunţată împotriva acestuia, prin care s-a admis acţiunea de fond*.

115. Concomitent, la aliniatul 4 al normei precitate, legea într-o manieră certă și explicită prevede că, acțiunea de fond poate fi, după caz, o acțiune în constatarea sau declararea nulității ori a ineficienții actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acțiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărîrii judecătorești sau cerere de contestare a hotărîrii arbitrale, precum și alte acțiuni care pot avea ca efect întemeierea unei acțiuni în rectificare.

116. Conform art. 439 alin.(1) lit. b) Codul civil, 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.

117. Potrivit art. 441 alin. (3) Codul civil, hotărîrea judecătorească prin care se admite acţiunea în rectificare este opozabilă deţinătorului registrului fără atragerea acestuia în proces.

118. Din considerentele că pretenția cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de societate civilă ***** din 07 noiembrie 2017 a fost respinsă, instanța de judecată conchide de a respinge și pretenția rectificare prin radiere, ca fiind subsecventă principalei.

În conformitate cu art. art. 236-241 CPC, instanța de judecată

h o t ă r ă ș t e :

Se respinge acțiunea înaintată de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău împotriva SRL ”LAL” și SRL ”Vasigur-Construct”, intervenient accesoriu IP ”Agenția Servicii Publice” cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de societate civilă și rectificarea prin radiere înscrierii din registrul de publicitate, ca fiind neîntemeiată.

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

Președintele ședinței,
Judecătorul Angela CIUBOTARU