Dosarul nr. 2-3036/2016
nr.22-2-7211-11112016

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

Partea introductivă

29 mai 2023 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Ciocana),
amplasată la Judecătoria Chișinău (sediul Centru),
Instanţa în componenţa:
Preşedintele şedinţei, Judecătorul Sergiu Daguţa
Grefier Olesea Stavilă
a judecat în şedinţa publică la sediul instanței cauza civilă
la *cerere de chemare în judecată* depusă de reclamanții SRL"Green Hills Mall" și Iurie *****împotriva* pârâților Radu *****, SRL "SH Imobil", Serghei *****, Cabinetul Avocatului "Goțonoga Sergiu", SRL "SDG Consulting", SRL "SDG-Comerți", SRL "Kirsan Com", SRL "Flormin Com", Consiliul mun.Chișinău, Primăria mun.Chișinău, intervenienții accesorii *****(*****) Stela, Tatiana ***** *privind* constatarea nulității contractului din 18.08.2014 de cesiune a dreptului de locațiune funciară asupra loturilor de teren din str.*****, mun.Chișinău, cu suprafața de 2,1629 ha. (nr.cadastral *****), și cu suprafața de 4,0018 ha. (nr.cadastral *****), - constatarea nulității contractului din 18.08.2014 de cesiune a dreptului de locațiune funciară asupra lotului de teren din str.*****, mun.Chișinău, cu suprafața de 2,1629 ha. (nr.cadastral *****), și unei porțiuni cu suprafața de 0,4 ha. din lotul de teren cu suprafața de 4,0018 ha. (nr.cadastral *****), - constatarea nulității contractului din 19.03.2015 de cesiune a dreptului de locațiune funciară asupra loturilor de teren din str.*****, mun.Chișinău (nr.cadastral *****), - constatarea nulității contractului din 19.03.2015 de cesiune a dreptului de locațiune funciară asupra loturilor de teren din str.*****, mun.Chișinău (nr.cadastral *****), - constatarea nulității contractului din 25.02.2016 de colaborare încheiat între SRL "SDG-Comerți" și SRL "Kirsan Com", - constatarea nulității contractului de societate civilă și parteneriat din 29.02.2016 încheiat între SRL "SDG-Consulting" și SRL "Flormin-Com", - a recunoaște nulă înregistrarea (înscrierea) în Registrul bunurilor imobile a dreptului de arendă funciară în beneficiul SRL "SH Imobil" asupra lotului de teren din str.*****, mun.Chișinău cu suprafața de 2,1629 ha. (nr.cadastral *****), și cu

suprafața de 4,0018 ha. (nr.cadastral *****), - a recunoaște nulă înregistrarea (înscrierea) în Registrul bunurilor imobile a dreptului de arendă funciară în beneficiul SRL ”SDG-Comerț” asupra lotului de teren din str.*****, mun.Chișinău cu suprafața de 2,1629 ha. (nr.cadastral *****), - radierea din Registrul bunurilor imobile înscrierii dreptului de arendă funciară a SRL ”SDG-Comerț” asupra lotului de teren din str.*****, mun.Chișinău cu suprafața de 2,1629 ha. (nr.cadastral *****), - a recunoaște nulă înregistrarea (înscrierea) în Registrul bunurilor imobile a dreptului de arendă funciară în beneficiul SRL ”SDG-Consulting” asupra lotului de teren din str.*****, mun.Chișinău, cu suprafața de 4,0018 ha. (nr.cadastral *****), - radierea din Registrul bunurilor imobile înscrierii dreptului de arendă funciară a SRL ”SDG-Consulting” asupra lotului de teren din str.*****, mun.Chișinău cu suprafața de 4,0018 ha. (nr.cadastral *****), - a recunoaște nulă și a radia din Registrul bunurilor imobile înregistrarea (înscrierea) referitor la grevarea bunului imobil (teren) cu nr. cadastral ***** în temeiul contractului de colaborare încheiat la 25.02.2016 între SRL ”SDG-Comerț” și SRL ”Kirsan Com”, - a recunoaște nulă și a radia din Registrul bunurilor imobile înregistrarea (înscrierea) referitor la grevarea bunului imobil (teren) cu nr. cadastral ***** în temeiul contractului de societate civilă și parteneriat încheiat la 29.02.2016 între SRL”SDG-Consulting” și SRL ”Flormin Com”, - recunoașterea dreptului de arendă funciară SRL ”Green Hills Mall” asupra bunurilor imobile (terenuri) din str.*****, mun.Chișinău (nr. cadastral *****, nr.cadastral *****), - înscrierea în Registrul bunurilor imobile dreptului de arendă funciară SRL”Green Hills Mall” asupra bunurilor imobile (terenuri) din str.*****, mun.Chișinău (nr. cadastral *****, nr. cadastral *****), - încasarea cheltuielilor de judecată,

și

la *cerere de chemare în judecată* depusă de intervenientul principal Consiliul municipal Chisinău împotriva lui Radu *****, SRL”SH Imobil”, SRL”SDG Consulting”, SRL”SDG-Comerți”, SRL”Kirsan Com”, SRL”Flormin Com”, *****Iurie și SRL”Green Hills Mall” privind rectificarea Registrului Bunurilor Imobile prin radierea grevărilor drepturilor patrimoniale asupra lotului de teren cu suprafața de 4,0018 ha. (nr.cadastral *****) amplasat mun.Chișinău str. *****, și anume: dreptul de arendă funciară în beneficiul SRL”SDG Consulting”, contractul de societate civilă și parteneriat din 29.02.2016 în beneficiul SRL”Flormin Com”, anularea sechestrului aplicat prin încheierea Judecătoriei Ciocana, mun.Chișinău, radierea grevărilor drepturilor patrimoniale asupra lotului de teren cu suprafața de 2,1629 ha. (nr.cadastral *****) amplasat mun.Chișinău str. *****, și anume: dreptul de arendă funciară în beneficiul SRL”SDG Comerți”, contractul de colaborare din 25.02.2016 în beneficiul SRL”Kirsan Com”, anularea sechestrului aplicat prin încheierea Judecătoriei Ciocana, mun.Chișinău,

şi

Partea descriptivă.

a c o n s t a t a t:

La 31.10.2016 la Judecătoria Chișinău (sediul Ciocana) (anterior Judecătoria Ciocana mun.Chișinău) a parvenit cererea de chemare în judecată depusă de reclamantul Radu ***** împotriva pârâților SRL"SH Imobil", Serghei *****, SRL"SDG Consulting", SRL"SDG-Comerți" *privind* constatarea nulității contractului din 18.08.2014 de cesiune a dreptului de locațiune funciară asupra loturilor de teren, constatarea nulității contractului de cesiune nr. 1 din 19.05.2015 privind cesiunea dreptului de arendă asupra terenului din str.*****, mun.Chișinău cu suprafața de 2,1629 ha. (nr.cadastral *****), constatarea nulității contractului de cesiune nr. 2 din 19.05.2015 privind cesiunea dreptului de arendă asupra terenului din str.*****, mun.Chișinău cu suprafața de 4,0018 ha. (nr.cadastral *****) (f.d.3-5, vol.I).

Pe parcursul judecării cauzei civile, în procesul civil au intervenit **intervenienții principali** cu *cererea de chemare în judecată* ulterior modificată de câteva ori, ***SRL"Green Hills Mall"*** și ***Iurie ******împotriva* pârâților Radu *****, SRL"SH Imobil", Serghei *****, Cabinetul Avocatului "Goțonoga Sergiu", SRL"SDG Consulting", SRL"SDG-Comerți", SRL"Kirsan Com", SRL"Flormin Com", Primăria mun.Chișinău, Consiliul mun.Chișinău, intervenientului accesoriu *****(*****) Stela *privind* - constatarea nulității contractului din 18.08.2014 de cesiune a dreptului de locațiune funciară asupra loturilor de teren din str.*****, mun.Chișinău cu suprafața de 2,1629 ha. (nr.cadastral *****), și cu suprafața de 4,0018 ha. (nr.cadastral *****), - constatarea nulității contractului din 18.08.2014 de cesiune a dreptului de locațiune funciară asupra lotului de teren din str.*****, mun.Chișinău cu suprafața de 2,1629 ha. (nr.cadastral *****), și unei porțiuni cu suprafața de 0,4 ha. din lotul de teren cu suprafața de 4,0018 ha. (nr.cadastral *****), - constatarea nulității contractului din 19.03.2015 de cesiune a dreptului de locațiune funciară asupra loturilor de teren din str.*****, mun.Chișinău (nr.cadastral *****), - constatarea nulității contractului din 19.03.2015 de cesiune a dreptului de locațiune funciară asupra loturilor de teren din str.*****, mun.Chișinău (nr.cadastral *****), - constatarea nulității contractului din 25.02.2016 de colaborare încheiat între SRL"SDG-Comerți" și SRL"Kirsan Com", - constatarea nulității contractului de societate civilă și parteneriat din 29.02.2016 încheiat între SRL"SDG-Consulting" și SRL"Flormin-Com", - a recunoaște nulă înregistrarea (înscrierea) în Registrul bunurilor imobile a dreptului de arendă funciară în beneficiul SRL"SH Imobil" asupra lotului de teren din str.*****, mun.Chișinău cu suprafața de 2,1629 ha. (nr.cadastral *****), și cu suprafața de 4,0018 ha. (nr.cadastral *****), - a recunoaște nulă înregistrarea (înscrierea) în

Registrul bunurilor imobile a dreptului de arendă funciară în beneficiul SRL”SDG-Comerț” asupra lotului de teren din str.*****, mun.Chișinău cu suprafața de 2,1629 ha. (nr.cadastral *****), - radierea din Registrul bunurilor imobile înscrierii dreptului de arendă funciară a SRL”SDG-Comerț” asupra lotului de teren din str.*****, mun.Chișinău cu suprafața de 2,1629 ha. (nr.cadastral *****), - a recunoaște nulă înregistrarea (înscrierea) în Registrul bunurilor imobile a dreptului de arendă funciară în beneficiul SRL”SDG-Consulting” asupra lotului de teren din str.*****, mun.Chișinău cu suprafața de 4,0018 ha. (nr.cadastral *****), - radierea din Registrul bunurilor imobile înscrierii dreptului de arendă funciară a SRL”SDG-Consulting” asupra lotului de teren din str.*****, mun.Chișinău cu suprafața de 4,0018 ha. (nr.cadastral *****), - a recunoaște nulă și a radia din Registrul bunurilor imobile înregistrarea (înscrierea) referitor la grevarea bunului imobil (teren) cu nr. cadastral ***** în temeiul contractului de colaborare încheiat la 25.02.2016 între SRL”SDG-Comerț” și SRL”Kirsan Com”, - a recunoaște nulă și a radia din Registrul bunurilor imobile înregistrarea (înscrierea) referitor la grevarea bunului imobil (teren) cu nr. cadastral ***** în temeiul contractului de societate civilă și parteneriat încheiat la 29.02.2016 între SRL”SDG-Consulting” și SRL”Flormin Com”, - recunoașterea dreptului de arendă funciară SRL”Green Hills Mall” asupra bunurilor imobile (terenuri) din str.*****, mun.Chișinău (nr. cadastral *****, nr cadastral *****), - înscrierea în Registrul bunurilor imobile dreptului de arendă funciară SRL”Green Hills Mall” asupra bunurilor imobile (terenuri) din str.*****, mun.Chișinău (nr. cadastral *****, nr. cadastral *****), - încasarea cheltuielilor de judecată (f.d. 31-36, vol. I, f.d. 92-95, vol. I, f.d.197 - 200, vol.II, f.d.185-187, vol.III).

În motivarea cererii de chemare în judecată intervenienții principali SRG”Green Hills Mall” și Iurii *****au indicat următoarele.

Prin hotărârea din 04.07.2008 a Curții de Apel Chișinău (dosarul nr. 3-2286/08) s-a dispus obligarea Primăriei mun.Chișinău să perfecteze toate actele necesare și să le transmită spre aprobare Consiliului municipal Chișinău, pentru atribuirea în arendă în beneficiul SRL ”Green Hills Mall” a unui lot de teren cu suprafața de 6,148 ha., din perimetrul străzilor șos. Balcani și magistrala Chișinău-Ungheni, la intrarea în mun. Chișinău, s-a obligat Consiliul municipal Chișinău să atribuie în arenda SRL”Green Hills Mall” pe un termen de 5 ani terenul sus indicat.

Prin încheierea din 02.11.2013 a Judecătoriei sectorului Centru mun.Chișinău (dosarul nr. 2e-1441/13) s-a dispus schimbarea modului și ordinii de executare a Hotărârii din 04.07.2008 a Curții de Apel Chișinău (dosarul nr. 3-2286/08), și s-au obligat Primăria mun.Chișinău și Consiliul municipal Chișinău să atribuie în arendă funciară către SRL”Green Hills Mall” a terenului situat în mun.Chișinău, bd. Mircea cel Bătrin, format din sectorul nr.1 cu suprafața de

2,1629 ha., și sectorul cu suprafața de 4,0018 ha., conform planurilor geometrice cu atribuirea numerelor cadastrale de către OCT Chișinău.

Potrivit datelor ÎS”Cadastru” s-a dispus atribuirea terenului cu suprafața de 2,1629 ha., a numărului cadastral *****, iar terenului cu suprafața de 4,0018 ha., numărul cadastral *****.

La data de 20.11.2013 ÎS”Cadastru” a operat înregistrările dreptului de arendă funciară în beneficiul SRL”Green Hills Mall” în Registrul bunurilor imobile, urmare la ce SRL”Green Hills Mall” a obținut dreptul de arendă funciară asupra loturilor de teren cu numerele cadastrale *****, *****.

La data de 18.04.2014 prin contractul de cesiune a dreptului de locațiune funciară încheiat între SRL”Green Hills Mall” în calitate de cedent, din numele căreia, fără împuterniciri corespunzătoare, a acționat Radu *****, pe de o parte, și SRL”SDG Comerț” în calitate de cesionar, din numele căreia a acționat administratorul Goțonoga Daniela, iar Cabinetul avocatului ”Goțonoga Sergiu” având calitate de creditor, pe de altă parte, a fost cesionat dreptul de locațiune funciară asupra unei porțiuni cu suprafața de 0,4 ha., din lotul de teren cu suprafața de 4,0018 ha., cu nr.cadastral *****, și dreptul de locațiune funciară asupra lotului de teren cu suprafața de 2,1629 ha., cu nr.cadastral ***** în beneficiul SRL”SDG Comerț”, conform proiectului de divizare anexă la contract.

Tot la 18.04.2014 prin contractul de cesiune a dreptului de locațiune funciară încheiat între SRL”Green Hills Mall” în calitate de cedent, din numele căreia, fără împuterniciri corespunzătoare, a acționat Radu *****, având totodată și calitate de debitor, pe de o parte, și SRL”SH Imobil” în calitate de cesionar, din numele căreia a acționat Serghei *****, având totodată și calitate de creditor, pe de altă parte, a fost cesionat dreptul de locațiune funciară asupra lotului de teren cu suprafața de 4,0018 ha., cu nr.cadastral *****, și dreptul de locațiune funciară asupra lotului de teren cu suprafața de 2,1629 ha., cu nr.cadastral ***** în beneficiul SRL”SH Imobil”, iar hotarele terenurilor menționate urmează a fi modificate având în vedere contractul de cesiune a drepturilor semnat între cedent SRL”Green Hills Mall”, cesionarul SRL”SDG Comerț” și creditorul Cabinetul avocatului ”Goțonoga Sergiu”.

Prin hotărârea din 31.10.2014 a Judecătoriei Centru, mun.Chișinău (judecătorul Liubovi Brînza), la cererea depusă de SRL”SDG Comerț”, în temeiul contractelor de cesiune încheiate la 18.04.2014, *a fost constatat faptul* trecerii dreptului de locațiune funciară asupra lotului de teren amplasat pe str.*****, mun.Chișinău, cu suprafața de 4,0018 ha., cu nr. cadastral *****, și asupra lotului de teren cu suprafața de 2,1629 ha., cu nr. cadastral *****, pe numele SRL”SH Imobil”, cu operarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile.

La cererea de apel, hotărârea judecătorească din 31.10.2014 a fost anulată prin decizia Curții de Apel Chișinău, însă până la anularea acesteia, SRL ”SH

Imobil”, prin așa numitul contract de cesiune din 19.03.2015, a cesionat așa numitul drept de locațiune funciară asupra lotului de teren cu suprafața de 4,0018 ha., cu nr. cadastral *****, amplasat în mun.Chișinău, str.*****, în beneficiul SRL ”SDG Consulting”.

Tot la 19.03.2015, SRL”SH Imobil” a încheiat așa numitul contract de cesiune, prin care a cesionat în beneficiul SRL”SDG Comerț” dreptul de locațiune funciară asupra terenului cu suprafața de 2,1629 ha., cu nr. cadastral *****.

Cu toate acestea, potrivit intervenienților principali, cesiunea dreptului de locațiune funciară în beneficiul SRL”SDG Consulting” și SRL”SDG Comerț” a fost înregistrată la 03.12.2014, adică până la încheierea acestor contracte de cesiune, iar acordul proprietarului terenurilor, Consiliului municipal Chișinău, nu a fost obținut expres, fiind considerat că a existat ”acordul tacit”.

La 25.02.2016 între SRL”SDG Comerț” și SRL”Kirsan Com” a fost încheiat contract de colaborare, prin care ultimul a asumat obligația de a edifica un complex de blocuri locative pe terenul cu suprafața de 2,16 ha., acordat de către SRL ”SDG Comerț”.

La 19.03.2016 între SRL”SDG Consulting” și SRL”Flormin Com” a fost încheiat contract de societate civilă, prin care ultimul a asumat obligația de a edifica un complex de blocuri locative și alte spații locative pe terenul cu suprafața de 4,0018 ha., acordat de către SRL”SDG Consulting”.

Menționează intervenienții principali SRL”Green Hills Mall” și Iurii *****că, prin organizarea semnării contractelor de cesiune a dreptului de locațiune funciară, în lipsa oare-care datorii SRL”Green Hills Mall” fața de R.*****, fața de Cabinetul avocatului ”Goțonoga Sergiu”, cu aportul proprietarului terenurilor manifestat prin inacțiunile Consiliului municipal Chișinău și Primăriei Chișinău, posesorul legitim a dreptului de arendă funciară asupra terenurilor menționate, SRL”Green Hills Mall” a fost ilegal deposedat de acest drept.

În susținerea pretențiilor formulate în cerere de chemare în judecată, intervenienții principali au menționat și au prezentat înscrisuri prin care se confirmă că: 1. Dreptul de arendă funciară deținut de către SRL”Green Hills Mall” asupra terenurilor cu nr.cadastrale *****, ***** a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile de către ÎS”Cadastru” la 20.11.2013, în temeiul încheierii din 02.10.2013 a Judecătoriei Centru mun.Chișinău; 2. Potrivit datelor contabile SRL”Green Hills Mall” nu a avut datorii nici fața de Radu *****, nici fața de Cabinetul avocatului ”Goțonoga Sergiu”, și cu ultimul nici o dată nu a avut încheiate contracte de prestări servicii juridice; 3. Lipsa oare-care datorii SRL”Green Hills Mall” fața de persoanele menționate, manifestă lipsa intenției, cât și lipsa acordului SRL”Green Hills Mall” la încheierea contractelor de cesiune menționate supra, circumstanțele de fapt confirmate nemijlocit de către reclamantul Radu ***** prin cerere de chemare în judecată înaintată de către

ultimul. 4. Lipsa datoriilor SRL”Green Hills Mall”, cât și lipsa manifestării de voință a SRL”Green Hills Mall” în calitate de deținătorul dreptului de arenda funciară, la încheierea contractelor de cesiune, demonstrează că contractele de cesiune a drepturilor de arendă funciară încheiate din numele SRL”Green Hills Mall” sunt lovite de nulitate absolută din momentul încheierii acestora, or din numele SRL”Green Hills Mall” a acționat Radu *****, neavând împuterniciri legale; 5. SRL”Green Hills Mall” nici o dată nu s-a adresat la proprietarul terenurilor Consiliul municipal Chișinău sau la Primăria Chișinău, pentru obținerea acordului proprietarului acestora pentru încheierea actelor juridice referitor la cesiunea de locațiune funciară, iar scrisoarea din numele SRL”Green Hills Mall” a fost falsificată de persoane necunoscute, în scopul de a obține așa zis acordul proprietarului terenurilor, Consiliul mun.Chișinău, la cesionarea dreptului de locațiune funciară, prevăzut de art. 894 Cod civil. Or, în speța SRL”Green Hills Mall” nu a avut nici un interes legitim pentru a cesiona dreptul de arendă funciară unei altei persoane. 6. Mai mult ca atât, așa numitele creanțe ale lui Radu ***** în sumă de 40000 euro, și a Cabinetului Avocatului ”Goțonoga Sergiu” în sumă de 4000 euro, fața de SRL”Green Hills Mall” nu corespund valorii dreptului de arendă funciară asupra loturilor cu nr. cadastrale nr. 0100313.489, ***** cu suprafața totală de 6,1647 ha. 7. Menționează intervenienții principali că urmarea nulității actelor juridice primare privind ieșirea din posesiunea SRL”Green Hills Mall” a dreptului de arendă funciară asupra terenului cu nr. cadastral 0100313.489 cu suprafața de 2,1629 ha., și asupra terenului cu nr.cadastral ***** cu suprafața de 4,0018 ha., fără voința beneficiarului de acest drept, la caz, SRL”Green Hills Mall”, sunt lovite de nulitate absolută și actele juridice subsecvente, prin care părțile acestora au prevăzut transmiterea de la beneficiarul dreptului de locațiune funciară a loturilor de teren menționate, fără acordul proprietarului terenurilor, în posesia persoanelor care și-au asumat obligațiile de a edifica construcții pe acestea terenuri, și anume următoarele actele juridice: - contractele de cesiune din 19.03.2015 a dreptului de locațiune funciară încheiate ulterior de SRL”SH Imobil” cu SRL” SDG Comerț” referitor la terenul cu nr.cadastral *****, și de SRL”SH Imobil” cu SRL ”SDG Consulting” referitor la terenul cu nr.cadastral *****; - contractul de colaborare din 25.02.2016 încheiat între SRL ”SDG Cometi” și SRL”Kirsan Com” referitor la edificarea unui complex de blocuri locative pe terenul cu suprafața de 2,16 ha.; - contractul de societate civilă încheiat la 19.03.2016 între SRL”SDG Consulting” și SRL”Flormin Com” referitor la edificarea unui complex de blocuri locative și alte spații locative, pe terenul cu suprafața de 4,0018 ha.

În drept, acțiunea civilă înaintată de către intervenienții principali SRL”Green Hills Mall” și Iurii *****a fost întemeiată în temeiul prevederilor art.

219, 220, 894 Cod civil (în redacția legii în vigoare până la modernizarea Codului civil de la 01.03.2019).

La 19.06.2017 pârâtul SRL ”SDG Consulting” în persoana administratorului Stela *****a depus *referință* la cererea de chemare în judecată înaintată de intervenienții principali Iurie *****și SRL”Green Hills Mall”, prin care SRL ”SDG Consulting” a recunoscut integral cererea de chemare în judecată depusă de reclamantul Radu ***** împotriva SRL ”SH Imobil”, SRL ”SDG Comerț”, SRL ”SDG Consulting”, și ***** Serghei privind nulitatea contractelor, cât și recunoaște integral cererea de chemare în judecată înaintată de intervenienții principali SRL ”Green Hills Mall” și *****Iurii împotriva lui ***** Radu, ***** Serghei, SRL ”SH Imobil”, SRL ”SDG Comerț”, SRL ”SDG Consulting”, Primăria mun.Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, SRL ”Kirsan-Com”, SRL ”Flormin Com” și cabinetul avocatului ”Goțonoga Sergiu” cu privire la recunoașterea nulă a contractelor.

A mai menționat, că contractele de cesiune conform cărora dreptul de arendă funciară în mod nelegitim a fost transferat de la SRL ”Green Hills Mall” către alte companii, trebuie declarate nule, cât și contractele de cesiune ulterioare, potrivit cărora dreptul de locațiune funciară a trecut de la SRL ”SH Imobil” către SRL ”SDG Comerț” și SRL ”SDG Consulting”, precum și contractele semnate de SRL ”SDG Comerț” și SRL ” SDG Consulting” pentru edificarea blocurilor locative pe acestea terenuri cu SRL ” Kirsan com” și cu SRL ”Flormin Com”.

În referința depusă a mai invocat că SRL ”SDG Consulting” nu a fost parte a contractelor de cesiune din data de 18.08.2014. Nu este parte semnatară a acestor contracte și nici nu poate cunoaște circumstanțele și condițiile în care acestea au fost semnate.

Mai menționează că, SRL ”SDG Consulting” a fost înregistrată la Camera Înregistrării de Stat la 15.01.2015, adică după aproape 4 luni de la semnarea acestor contracte de cesiune. Însă, unul din semnatarii contractelor și reclamantul din cerere de bază, ***** Radu declară în cererea de chemare în judecată, că nu a deținut împuternicirile necesare pentru semnarea contractelor de cesiune respectivă.

De asemenea, după cum afirmă dânsul, el nu a deținut în acest sens nici aprobarea adunării generale a asociațiilor SRL ”Green Hills Mall”.

În asemenea împrejurări, contractele de cesiune a dreptului de locațiune funciară din 18.08.2014 sunt lovite de nulitate. Mai menționează, că în cazul in care SRL ” SH Imobil” a obținut dreptul de arendă funciară asupra loturilor de teren din str. ***** ***** cu nr. cadastrale ***** și ***** printr-un contract nul, toate tranzacțiile ulterioare ale SRL ”SH Imobil” cu aceste loturi/drepturi de arendă sunt nule, adică sunt lovite de nulitate și contractele de cesiune prin care dreptul de arendă a trecut de la SRL ”SH Imobil” către SRL”SDG Comerț” și SRL ”SDG

Consulting”, precum și contractele încheiate în scopul edificării construcțiilor pe acestea loturi de teren de către SRL ”SDG Comerț” cu SRL ”Kirsan Com” și de către SRL ” SDG Consulting” cu SRL ”Flormin Com”. (f.d. 83, vol.II).

Prin încheierea din 29.10.2018 a Judecătoriei Chișinău (sediul Ciocana), a fost admisă cererea depusă de Tatiana ***** și ultima a fost admisă în procesul civil în calitate de intervenient accesoriu din partea reclamantului Radu *****. (f.d. 245-247, vol.III).

La 05.10.2022 reclamantul Radu ***** a depus la instanța de judecată cerere cu privire la renunțul la acțiune civilă formulată de d-lui în prezenta cauza civilă împotriva pârâților SRL”SH Imobil”, Serghei *****, SRL”SDG Consulting”, SRL”SDG-Comerți” *privind* constatarea nulității contractului din 18.08.2014 de cesiune a dreptului de locațiune funciară asupra loturilor de teren, constatarea nulității contractului de cesiune nr. 1 din 19.05.2015 privind cesiunea dreptului de arendă asupra terenului din str.*****, mun.Chișinău cu suprafața de 2,1629 ha. (nr.cadastral *****), constatarea nulității contractului de cesiune nr.2 din 19.05.2015 privind cesiunea dreptului de arendă asupra terenului din str.*****, mun.Chișinău cu suprafața de 4,0018 ha. (nr.cadastral *****). Potrivit cererii cu privire la renunțul reclamantului Radu ***** la acțiune civilă, această a fost formulată prin cerere scrisă simplă, cât și prin cerere scrisă autentificată notarial (vol. 6).

*Prin încheierea din 28.10.2022 a fost admis renunţul reclamantului Radu ***** la cerere de chemare în judecată* depusă *împotriva* pârâților SRL”SH Imobil”, Serghei *****, SRL”SDG Consulting”, SRL”SDG-Comerți” *privind* constatarea nulității contractului din 18.08.2014 de cesiune a dreptului de locațiune funciară asupra loturilor de teren, constatarea nulității contractului de cesiune nr. 1 din 19.05.2015 privind cesiunea dreptului de arendă asupra terenului din str.*****, mun.Chișinău cu suprafața de 2,1629 ha. (nr.cadastral *****), constatarea nulității contractului de cesiune nr.2 din 19.05.2015 privind cesiunea dreptului de arendă asupra terenului din str.*****, mun.Chișinău cu suprafața de 4,0018 ha. (nr.cadastral *****), cu încetarea procesului civil în această parte.

La 28 octombrie 2022 prin încheierea protocolară **a fost admisă cererea Consiliului municipal Chișinău** cu privire la intervenirea în prezentul litigiul **în calitate de intervenient principal** cu cerințe proprii cu privire la obiectul litigiului și anume cu cerere de chemare în judecată împotriva pârâților Radu *****, SRL”SH Imobil”, SRL”SDG Consulting”, SRL”SDG-Comerți”, SRL”Kirsan Com”, SRL”Flormin Com”, *****Iurie și SRL”Green Hills Mall” privind rectificarea Registrului Bunurilor Imobile prin radierea grevărilor drepturilor patrimoniale asupra lotului de teren cu suprafața de 4,0018 ha. (nr.cadastral *****) amplasat mun.Chișinău str. *****, și anume: dreptul de arendă funciară în beneficiul SRL”SDG Consulting”, contractul de societate civilă și parteneriat din

29.02.2016 în beneficiul SRL”Flormin Com”, anularea sechestrului aplicat prin încheierea Judecătoriei Ciocana, mun.Chișinău, radierea grevărilor drepturilor patrimoniale asupra lotului de teren cu suprafața de 2,1629 ha. (nr.cadastral *****) amplasat mun.Chișinău str. *****, și anume: dreptul de arendă funciară în beneficiul SRL”SDG Comerți”, contractul de colaborare din 25.02.2016 în beneficiul SRL”Kirsan Com”, anularea sechestrului aplicat prin încheierea Judecătoriei Ciocana, mun.Chișinău (f.d. 54-60, vol.VI).

Reprezentantul SRL ”Green Hills Mall”, Sergiu Gumeniță în ședința de judecată a solicitat admiterea integrală a acțiunii reclamanților (intervenienților principali) SRL ”Green Hills Mall” și Iurie *****.

Pe marginea acțiunii înaintate de către SRL ”Green Hills Mall” și Iurie *****, reprezentantul a explicat că, un grup de persoane cu statut de pârât în prezenta cauza civilă, urmărind scopul de a întra în posesia terenurilor pe care le dețin în arendă funciară SRL ” Green Hills Mall” și fără ca ultima să cunoască acest fapt, au inițiat acțiunile de deposedare a companiei SRL ”Green Hills Mall” de la active prin cesionarea dreptului de arendă asupra loturilor de teren amplasate pe strada *****, ***** cu nr. cadastrale ***** și ***** către SRL ”SH Imobil” întreprinderea fondată în acest scop la 11.07.2014 de către ***** Serghel. În scopul de a exterioriza pretinsa intenția a locatarului SRL ”Green Hills Mall” de a cesiona locațiune, pârâții au expediat din numele SRL ”Green Hills Mall” o scrisoare de informare, cu semnătura falsificată a administratorului, iar falsul semnăturii se confirmă prin Raportul de expertiză nr. 100 din 16.06.2017, (f.d. 44, vol. III).

În textul acestei scrisori se indică fals că, SRL ”Green Hills Mall” intenționează să cesioneze drepturile sale de arendă asupra terenurilor cu nr. cadastral ***** și ***** companiilor SRL ”SH Imobil” și SRL ”SDG Comerț”, companie fondată de sora lui Goțonoga Sergiu, Goțonoga Daniela. În continuarea acțiunilor, în scopul de a reda un aspect legal acțiunilor ilegale, au fost falsificate două contracte de cesiune (f.d. 48-50, vol.I), fapt constatat prin Raportul de expertiză nr. 99 din 28.07.2020 (vol. V). Potrivit primului contract de cesiune a drepturilor din 18.08.2014 pretins semnat între SRL ”Green Hills Mall” în calitate de cedent reprezentată de administratorul companiei ***** Anastasia și SRL”SH Imobil” în calitate de cesionar, reprezentat de ***** Serghei, precum și ***** Serghei în calitate de creditor și ***** Radu în calitate de debitor au încheiat contractul de cesiune asupra dreptului de locațiune funciară asupra loturilor de teren amplasate pe strada *****, ***** cu suprafața de 4.0018 ha. cu nr. cadastral ***** și terenul cu suprafața de 2,1629 ha. cu nr. cadastral ***** de la SRL ”Green Hills Mall” către SRL ”SH Imobil”. În contractul menționat se indica că cesionarea dreptului de locațiune asupra loturilor numite are drept scop stingerea

datoriei SRL ”Green Hills Mall” către Radu ***** și a datoriei lui Radu ***** către ***** Serghei în valoare de 40000 (patruzeci de mii) de euro.

Potrivit Raportului Inspecției Financiare din 05.05.2017 (f.d. 39-40, vol.III) a datelor contabile a SRL ”Green Hills Mall”, a declarației lui Radu ***** din 15.08.2016 (f.d.55, vol.I) și actului de verificare nr. 1/9 din 01.09.2016 (f.d. 54, vol. I), SRL ”Green Hills Mall” nici o dată nu a avut datorii către Radu ***** sau alte persoane, iar pretinsă datorie de 40000 (patruzeci de mii) de euro nu există. În acest scop, ***** R. a perfectat și a acceptat să includă date false în acte privind existența unei datorii de 40000 (patruzeci de mii) de euro a companiei față de el, care nu a existat în fapt.

În scopul realizării semnăturii falsificate a administratorului companiei SRL”Green Hills Mall” Anastasia *****, ***** Octavian, care este fratele lui ***** Radu, a aplicat ștampila companiei. Anterior, ștampila SRL ”Green Hills Mall” a fost sustrasă ilegal din contabilitate de către ***** Radu și transmisă spre păstrare lui ***** Octavian, ce se confirmă prin sentința de condamnare din 17.05.2019 anexată la dosar. Potrivit celui de al doilea contract de cesiune a drepturilor din 18.08.2014 (f.d. 50, vol.I), se pretinde la faptul că SRL ”Green Hills Mall” în calitate de cedent și SRL ”SDG Comerț” în calitate de cesionar, reprezentat de Goțonoga Daniela și Cabinetul Avocatului ”Goțonoga Sergiu” în calitate de creditor au încheiat contractul de cesiune asupra unei porțiuni de 0.4 ha. din lotul de teren cu nr. cadastral ***** și lotul de teren cu nr.cadastral *****, în scopul stingerii obligațiunilor pecuniare a cedentului față de creditor în valoare de 4000 (patru mii euro) apărute în baza contractului de prestare a serviciilor juridice nr. 28II/14 din 28.07.2014, datorii care nici nu au existat și chipurile urmau să apară pe viitor, pentru faptul că CA ”Goțonoga Sergiu” urma să reprezinte interesele SRL ”Green Hills Mall”, prin care compania a fost deposedată de 6,12 ha. de teren. Potrivit Raportului de expertiză nr. 100 din 16.06.2017 și Raportului de expertiză nr. 99 din 28.07.2020 (anexate la dosar), mandatul seria MA nr.498607, eliberat în temeiul contractului de prestare a serviciilor juridice nr. 28II/14 din 28.07.2014, este falsificat.

Explică reprezentantul SRL”Green Hills Mall”, că Consiliul municipal Chișinău, nu a dat acordul la cesiunea locațiunii loturilor de teren cu nr. ***** și cu nr. *****.

Factorii de decizie a companiei SRL ”Green Hills Mall” nu au cunoscut despre ilegalitățile întâmplate în 2016, fapt constatat prin hotărârea din 29.03.2016 a Curții de Apel Chișinău (vol.3, f.d.33-38).

Potrivit contractelor de cesiune din 18.08.2014, dreptul de arendă funciară este schimbat și denumit dreptul de locațiune funciară. SRL ”Green Hills Mall” nici odată nu a avut înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile un așa drept denumit ”locațiune funciară” asupra terenurilor nr.cadastrale ***** și *****. Cesiunea

drepturilor de arendă - redenumit în locațiune funciară s-a efectuat fără acordul proprietarului terenului. Prin urmare, consideră că au fost încălcate dispozițiile art. 894 alin.(1) Cod Civil, care dispune că ”Locatarul (SRL ”Green Hills Mall” este în drept să dea bunul închiriat în sublocațiune sau să cesioneze locațiunea numai cu consimțământul locatorului (Consiliul municipal Chișinău). Pentru aceasta, el este obligat să-l informeze pe locator despre intenția sa și să indice numele sau denumire, adresa persoanei căreia intenționează să-l subînchirieze sau să-i cedeze locațiunea”.

SRL ”Green Hills Mall” nu a solicitat Primăriei sau Consiliului municipal Chișinău permisiunea la cesiunea dreptului de arendă asupra loturilor de teren nr.cadastrale ***** și nr. *****, respectiv lipsește acordul de voință a deținătorului de teren de a cesiona drepturile. Or, nici adunarea generală a SRL ”Green Hills Mall”, nici administratorul companiei nu au cunoscut despre asemenea cesiune și nu a acceptat încheierea unor astfel de contracte de cesiune. Așa numita scrisoare de informare adresată către Consiliul municipal Chișinău din 31.07.2014 (vol.1, f.d.52) nu este înaintată de SRL ”Green Hills Mall”, fapt ce se confirmă prin pct.3,4 al Raportului de expertiză judiciară nr.100 din 16.06.2017 (vol.3, f.d.51), și nu manifestă intenția și/sau acceptul SRL ”Green Hills Mall” de a cesiona dreptul de arendă funciară asupra loturilor de teren sus indicate în contul unor datorii, cu atât mai mult că aceste datorii sunt inexistente. Prevederile art. 894 Cod Civil, (în vigoare la data cesiunii), prevedeau că notificarea de cesiune urmează a fi înaintată de deținătorul dreptului asupra terenului, și anume de SRL ”Green Hills Mall”, în persoana administratorului *****Anastasia, însă ceea ce nu a avut loc în fapt.

SRL ”Green Hills Mall” nu are și nici nu a avut niciodată careva datorii, inclusiv față de Radu ***** sau Cabinetul Avocatului ”Goțonoga Sergiu”. Potrivit Raportului Inspecției Financiare din 05.05.2017 (vol.3, f.d.39-40), a datelor contabile a companiei SRL ”Green Hills Mall”, a declarației lui Radu ***** din 15.08.2016 (vol.1, f.d.55), și a actului de verificare nr. 1/9 din 01.09.2016 (vol.1, f.d.54), așa numita datoriei a SRL ”Green Hills Mall” față de Radu ***** în valoare de 40000 euro este inexistentă. Potrivit Raportului Inspecției Financiare din 05.05.2017, s-a concluzionat că pe perioada 01.01.2014 - 31.01.2017 SRL ”Green Hills Mall” nu a avut careva tranzacții și nu a înregistrat careva datorii față de persoana fizică Radu ***** și respectiv fața de Cabinetul Avocatului ”Goțonoga Sergiu”, iar datoriile de câte 40000 euro la fiecare nu se confirmă printr-un careva act.

Din motivele expuse, consideră reprezentantul reclamanților (intervenienților principali) că cele două contracte de cesiune din 18.08.2014 în corespundere cu art. 221 alin.(1) Cod Civil (actul juridic fictiv), sunt nule.

Cu privire la contractul de cesiune a drepturilor din 19.03.2015 semnat între SRL ”SH Imobil” și SRL ”SDG Comerț”, și Contractul 2 de cesiune a drepturilor din 19.03.2015 semnat între SRL ”SH Imobil” și SRL ”SDG Consulting”, reprezentantul reclamanților (intervenienților principali) a relatat că acestea au fost încheiate cu încălcarea dispozițiilor legale, fiind afectate de nulitatea absolută în temeiul art. 219, 220, 221 Cod Civil. Contractele 1 și 2 de cesiune a drepturilor din 19.03.2015 nu au fost autentificate notarial, respectiv nu au îndeplinit condițiile de formă, condiție necesară și obligatorie pentru valabilitatea actului juridic civil. Nu există acordul proprietarului Consiliului municipal Chișinău referitor la cesiunea drepturilor stabilite de art.26 alin.(2) și alin.(4) din Legea cadastrului bunurilor imobile. Locațiunea funciară – obiect al Contractelor 1 și 2 de cesiune a drepturilor din 19.03.2015 nu constituie un bun aflat în circuitul civil, și prin urmare, contravine dispozițiilor art. 206 alin.(2) Cod Civil. Prin aceste contracte s-a transmis dreptul de locațiune, însă în Registrul Bunurilor Imobile în beneficiul SRL ”SDG Comerț” și SRL ”SDG Consulting” a fost înregistrat dreptul de arendă. După cum rezultă din informația din Registrul Bunurilor Imobile temei de înregistrare a servit hotărârea Judecătoriei Centru, mun.Chișinău (judecătorul L.Brînza, dosarul nr.2c-1844/14), însă prin decizia din 13.06.2018 a Curții de Apel Chișinău (dosarul nr.2ac-1110/16, (vol.3, f.d.188-195) hotărârea Judecătoriei Centru, mun.Chișinău nr.2c-1844/14 a fost casată în totalitate, și în asemenea circumstanțe titlul legal de posesie și folosință a SRL ”SH Imobil”, SRL ”SDG Comerț” și SRL ”SDG Consulting” asupra loturilor (nr. cadastrale ***** și *****) nu mai există.

Cu privire la contractul de colaborare din 25.02.2016 semnat între SRL”SDG Comerț” cu SRL ”Kirsan Com” și contractul de societate civilă și parteneriat din 19.03.2016 semnat între SRL ”SDG Consulting” și SRL ”Flormin Com”, acestea sunt lovite de nulitate absolută din următoarele motive.

Reieșind din principiul actului subsecvent, nulitatea actului inițial atrage și nulitatea actului subsecvent, or cel ce a primit un bun în baza unui act ilegal, lovit de nulitate absolută, trebuie să restituie prestația în natură, astfel încât părțile actului juridic nul să ajungă în situația care exista înaintea încheierii actului, conform prevederilor art. 219 alin.(2) Cod Civil. În acest context, Contractele de colaborare și de societate civilă semnate între SRL”SDG Comerț”, SRL ”SDG Consulting” cu SRL ”Kirsan Com” și SRL ”Flormin Com”, urmează a fi anulate ca efect al anulării actelor inițiale: contractele de cesiune din 18.08.2014 și contractele nr.1 și nr.2 de cesiune a drepturilor din 19.03.2015. Potrivit pct.1.3 al Contractului de societate civilă și parteneriat din 29.02.2016, SRL ”SDG Consulting” se obligă să transmită SRL ”Flormin Com” terenul din str. *****, nr.cadastral ***** proprietatea Consiliului municipal Chișinău. Astfel, contractul nominalizat contravine art. 6 alin.(2) pct.3 lit.c) și d) din Legea privind statutul

municipiului Chișinău, care stabilește că ”este de competența Consiliului municipal Chișinău vânzarea, privatizarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate municipală.” Astfel, reprezentantul SRL”Green Hills Mall” constată lipsa unei decizii a Consiliului municipal Chișinău referitor la transmiterea lotului de teren nr.cadastral ***** în beneficiul SRL ”Flormin Com”.

Similar, potrivit pct. 4.1.1 al Contractului de colaborare din 25.02.2016 semnat între SRL ”SDG Comerț” cu SRL ”Kirsan Com”, SRL ”SDG Comerț” se obligă să transmită companiei SRL ”Kirsan Com”, terenul din str. *****, nr.cadastral *****, proprietatea Consiliului municipal Chișinău. Astfel, contractul nominalizat contravine art. 6 alin.(2) pct.3 lit.c) și d) din Legea privind statutul municipiului Chișinău, care stabilește că ”este de competența Consiliului municipal Chișinău vânzarea, privatizarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate municipală.” Astfel, reprezentantul SRL”Green Hills Mall” constată lipsa unei decizii a Consiliului municipal Chișinău referitor la transmiterea lotului de teren nr.cadastral ***** în beneficiul SRL ”Kirsan Com”. Temei al transmiterii și înregistrării dreptului de locațiune funciară în Registrul Bunurilor Imobile în beneficiul SRL ”SDG Comerț”, (asupra terenului cu nr.cadastral *****) și SRL ”SDG Consulting” (teren cu nr.cadastral *****) a servit hotărârea Judecătoriei Centru, ***** din 31.10.2014, însă care a fost casată prin decizia din 13.06.2018 a Curții de Apel Chișinău (vol.3, f.d.188-195). Astfel, temei de posesie și transmitere a drepturilor în beneficiul SRL ”SDG Comerț” și SRL ”SDG Consulting” este anulat, iar acordul Consiliului municipal Chișinău referitor la cesiunea acestor drepturi, nu există. Prin urmare nu au existat temeiuri legale și viabile pentru semnarea contractului de colaborare între SRL ”SDG Comerț” cu SRL ”Kirsan Com”, și contractului de societate civilă și parteneriat între SRL ”SDG Consulting” cu SRL ”Flormin Com”. Titlul legal de posesie și folosință al SRL ”SH Imobil”, SRL ”SDG Comerț”; și SRL ”SDG Consulting” asupra loturilor (nr.cadastrale ***** și *****), nu există. Din considerentele acestea solicită admiterea integrală a acțiunii intervenților principali SRL ”Green Hills Mall” și Iurie *****.

Reprezentantul SRL ”Flormin Com”, ***avocatul Gheorghiță Oleg***, **în ședință de judecată** a explicat că, în baza încheierii Judecătoriei Chișinău din 02.10.2013 și a contractului de cesiune din 19.03.2015 SRL ”SDG Consulting” devine arendaș al terenului cu numărul cadastral *****, situat str. *****, *****. Scopul arendei este construcția unui complex de locuit cu obiective de menire social culturală și comercială. În acest sens, la 29.02.2016 între SRL ”SDG Consulting” și firma de construcții SRL ”Flormin Com” a fost încheiat un contract de societate civilă și parteneriat. Contractul a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile. La 02.08.2016 a fost emis certificatul de urbanism nr. 487/16 unde în calitate de beneficiar este SRL ”Flormin Com”. În baza acestui certificat de

urbanism a fost întocmit proiectul, care a fost avizat de arhitector-șef al *****, a fost depusă cererea de eliberare a autorizației de construcției. Deoarece în termen de 10 zile, Primăria Chișinău nu a informat în scris SRL ”Flormin Com” despre refuzul în eliberarea autorizației în construcție, constată că în mod tacit a fost admisă cererea (în temeiul art. 12 alin.(6) din Legea nr.163 din 09.07.2010, cu privire la autorizarea lucrărilor de construcție).

În octombrie 2016 au început lucrările, au fost efectuate lucrări de geologie, geodezie, a fost evacuat gunoiul și pământul ce a fost depozitat anterior pe teren de la alte construcții efectuate in sectorul Ciocana, a fost proiectată și construită conducta de aprovizionare de apă a viitorului complex locativ, a fost săpată groapa pentru fundație, iar terenul a fost împrejmuit cu un gard de tablă. La această etapă, SRL ”Flormin Com” deja a suportat cheltuieli de aproximativ 28530305 lei.

Consideră că, terenurile au ieșit din posesia SRL”Green Hills Mall” cu acordul acesteia, din care considerente contractele de cesiune a dreptului de locațiune funciară sunt legale și produc efectele juridice.

Pârâtul SRL ”SDG Consulting”, în persoana administratorului Stela Muntean, la data de 19.06.2017 a depus la materialele cauzei civile ***referința scrisă***, prin care *a recunoscut pretențiile* formulate în acțiuni civile de către reclamanții (intervenienții principali) SRL”Green Hills Mall” și Iurie *****, menționând că în opinia pârâtului contractele încheiate sunt lovite de nulitate, deoarece sunt bazate pe un act juridic nul de la momentul încheierii acestuia, și în asemenea circumstanțe, următoarele acte juridice sunt nule la fel. (f.d. 83-84, vol. II).

Reprezentantul pârâtui SRL ”SDG Consulting”, ***avocatul Ghenadie Tatarciuc*****, în ședința de judecată** a *solicitat respingerea* acțiunilor înaintate de reclamantul ***** Radu, intervenienții principali SRL ”Green Hills Mall” împotriva pârâților Primăria Chișinău, SRL ”SH Imobil”, SRL ”SDG Comerț”, SRL ”SDG Consulting”, SRL ”Kirsan-com”, intervenient accesoriu Consiliul Municipal Chișinău privind nulitatea actelor juridice ca neîntemeiate și exercitate prin abuzul de drept din următoarele motive. La încheierea contractului de cesiune a drepturilor între SRL ”Green Hills Mall” SRL ”SH Imobil” și ***** Radu și contractului de cesiune a drepturilor între SRL ”Green Hills Mall” și SRL ”SDG Comerț” și CA Goțonoța Sergiu, ambele fiind datate cu 18.08.2014, ***** Radu a acționat în temeiul procurii eliberate de SRL ”Green Hills Mall” din 16.05.2013 prin care SRL ”Green Hills Mall” la împuternicit pe fondatorul său cu cota de 50 % să reprezinte interesele SRL ”Green Hills Mall” în fața tuturor autorităților publice, agenților economici și persoanelor fizice, cu drepturi depline privind gestionarea activității SRL ”Green Hills Mall”, inclusiv dreptul de a încheia ori și ce tranzacții în privința bunurilor societății, inclusiv de vânzare-cumpărare, înstrăinare, gajare, cesionare, fără necesitatea prezentării unor acorduri ale terțelor

pentru semnare. La data eliberării procurii ***** Iurii era fondatorul SRL ”Green Hills Mall” cu cota parte de 50 % din capital social. Astfel, menționează că, ***** R. a acționat în raport cu contractanții săi în calitate de ca fondator/asociat al SRL ”Green Hills Mall”. Consideră că, reclamantul cât și intervenienții principali nu au adus nici o probă din care rezultă că SRL ”SH Imobil” SRL ”SDG Comerț” și CA ”Goțonoga Sergiu”, după caz SRL ”SDG Consulting” au știut or trebuia să știe despre lipsa/limitările împuternicirilor lui ***** Radu, la încheierea actelor juridice de cesiune. În Conformitate cu art. 11 Cod civil, în vigoare 01.03.2019, buna credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luare în cont a intereselor celelalte părți la raportul juridic. Este contrar bunei credințe că o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acestea declarații sau acel comportament. Conform art. 13 alin. (1) Cod civil, nu cu un drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau ai dăuna în alt mod (abuzul de drept). Conform alin.(2) al aceluiași articol, în cazul abuzului de drept, în instanța de judecată, ținând cont de natura și consecințele acestuia, refuză titularului în apărarea dreptului subiectiv exercitat abuziv sau, după caz îl obligă la încetarea exercitării abuzive. Art. 9 alin. (1) Cod civil, la data încheierii actelor juridice din speța dată, explicat prin art. 11,12,13,14 Cod civil în vigoare de la 01.03.2019, reprezintă o regulă imperativă, cu caracter de principiu, care interzice participanților la raporturile juridice de a acționa în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu, sau ai dăuna în alt mod. Astfel, nulitatea pretinsă poate fi doar una relativă, care conform art. 218 Cod civil, poate fi acoperită prin voința expresă sau tacită a persoanei, în ai cărei interes este stabilită nulitatea. A mai explicat reprezentantul că, dacă locațiunea era pe termen, la expirare nu necesita acordul proprietarului. Au fost emise actele permisive de Primărie pentru construcție.

Reprezentantul împuternicit a pârâților *** Serghei, SRL”SH Imobil”, SRL ”SDG Comerț”, *avocatul Caldîba Vitalie*, în sedința de judecată** a explicat, că fundamentul pretențiilor și solicitărilor reclamanților (intervenienților principali) cu privire la nulitatea actelor juridice contestate, nu sunt întemeiate. La semnarea contractului de cesiune din 2014, condițiile au fost respectate, actul juridic este încheiat în formă scrisă și semnat de către toți participanți. Când se invocă nulitatea absolută în lipsa împuternicirilor la semnarea actului juridic de către administrator sau de către reprezentantul *****, acest viciu este guvernat de prevederile art. 226 Cod civil și acestea pot duce la nulitatea relativă a actului și nu la nulitatea absolută a actului juridic. SRL ”SH Imobil” și ***** Serghei nu cunoșteau despre existența a careva vicii de reprezentare. ***** a întocmit aceste

contracte, le-a semnat, a dat garanții și ulterior a dorit să întoarcă dreptul de arendă prin ce a purces la inițierea procesului penal în baza autodenunțului și inițierea unui proces-civil. Mai explică reprezentantul pârâților, că conform art. 226 Cod civil, termenul de prescripție este 6 luni, din momentul când a cunoscut sau a trebuit să cunoască. Acest termen de mult a expirat. Până la semnarea contractelor de cesiune consimțământul de cedare a dreptului de arendă a fost manifestat de ***** și ***** în anul 2013, când au semnat contractul de arvună. Nu doar au manifestat intenția, dar și au realizat-o prin încasarea sumelor bănești. La situația cînd obiectul contractului de arvună era și cota parte a societății SRL Hreen Hills Mall" fondatorii acestei societăți au fost ***** și *****care și-au manifestat intenția să înstrăineze, deci asta este prima parte a contractului, și a doua parte a contractului care trebuia să cesioneze dreptul de arendă. Astfel, solicită respingerea pe ambele capete cererilor de chemare în judecată depuse de ***** Radu și de intervenientul principal SRL "Green Hills Mall" ca neîntemeiate și tardive.

Pârâtul SRL"Kirsan Com", fiind citat legal, în ședința de judecată nu s-a prezentat, din timp nu a comunicat instanței judecătorești motivele neprezenții, nu a solicitat amânarea examinării cauzei sau examinării în lipsa lor, în astfel de circumstanțe instanța de judecată dispune examinarea cauzei în lipsa pârâtului citat legal. Totodată, prin referința depusă la 29.05.2017, pârâtul SRL"Kirsan Com" a solicitat respingerea pretențiilor formulate în instanța de judecată împotriva pârâtului SRL"Kirsan Com" (f.d. 56-57, vol. II).

Intervenientul accesoriu Stela ***(*****)**, fiind citată legal, în ședința de judecată nu sa prezentat, însă la data de 19.06.2017 a depus la materialele cauzei civile ***referința scrisă***, prin care *a recunoscut pretențiile* formulate în acțiuni civile de către reclamanții (intervenienții principali) SRL"Green Hills Mall" și Iurie *****, menționând că în opinia ei contractele încheiate sunt lovite de nulitate absolută, deoarece sunt bazate pe un alt act juridic nul și care, fiind nul de la încheierea acestuia, nu produce efecte juridice (f.d. 85-86, vol. II).

Ceilalți participanți la proces, fiind înștiințați legal, în ședința de judecată nu s-au prezentat, din timp nu au comunicat motivele neprezenții, nu au solicitat amânarea ședinței de judecată, din care considerente, în temeiul art. 206 alin.(3) Cod de procedură civilă, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei civile în lipsa acestora.

Partea motivată.

Audiind participanții la proces prezenți în ședința de judecată, studiind materialele cauzei civile, apreciind probele în conformitate cu art. 130 Cod de procedură civilă, și raportând la prevederile legii relevante prezentei cauze, instanţa de judecată ajunge la concluzie că pretențiile reclamanților SRL"Green Hills Mall"

și Iurie *****(intervenienților principali), cât și pretențiile reclamantului (intervenientului principal) Consiliului municipal Chișinău, sunt întemeiate și urmează a fi admise, din următoarele considerente.

În ședința de judecată, pe baza probelor cercetate și explicațiilor participanților la proces, necontestate de către reprezentanții părții oponente, **instanța de judecată a constatat următoarele circumstanțe de fapt (1).**

Prin decizia nr.28/46-40 din 05 august 2005 a Consiliului municipal Chișinău, ultimul a decis de a da în arendă pe un termen de 5 ani SRL ”Green Hills Market” lotul de pământ cu suprafața de 6,148 ha. din bd. Renașterii – str. Tudor Vladimirescu – Calea Orheiului, pentru proiectarea și construirea unui centru comercial de tip ”Mall”, conform planului-anexă (f.d. , vol. VI).

La 16.08.2005, în temeiul Deciziei nr.28/46-40 din 05 august 2005 a Consiliului municipal Chișinău, între Primăria ***** și SRL”Green Hills Market” a fost încheiat contractul de arendă funciară nr.4420/2005 pe un termen de 5 ani, tot la 16.08.2005 fiind întocmit și actul de predare-primire a terenului menționat (f.d. 3-7, vol.III).

Prin Hotărârea nr. 530 din 19.05.2006 a Guvernului Republicii Moldova, ”cu privire la proiectarea și construcția complexului ”Stadion Central” în municipiul Chișinău, s-a aprobat propunerea Agenției Construcții și Dezvoltare a Teritoriului și a Primăriei ***** privind construcția în perimetrul străzilor Tudor Vladimirescu, Calea Orheiului, Bolbocica, a complexului sportiv multifuncțional ”Stadionul Central”, conform standardelor internaționale, iar în calitate de beneficiar al construcției complexului ”Stadion Central” s-a numit Primăria ***** (f.d. , vol. VI).

Totodată, prin pct.4 din Hotărârea nr. 530 din 19.05.2006 a Guvernului Republicii Moldova, menționată supra, s-a propus ca Consiliul municipal Chișinău să întreprindă, în comun cu autoritățile competente, până la 1 iulie anul 2006, măsuri eficiente pentru compensarea sau transmiterea altor terenuri în folosință actualilor deținători de terenuri din perimetrul teritoriului preconizat pentru amplasarea complexului ”Stadionul Central” (f.d. , vol. VI).

Prin hotărârea din 04 iunie 2008 a Curții de Apel Chișinău (dosarul nr. 3-2286/08), s-a obligat Primăria municipiului Chișinău să perfecteze toate actele necesare și să le transmită spre aprobare către Consiliul municipal Chișinău, pentru atribuirea în arendă SRL”Green Hills Market”, <u>în schimbul terenului din bd. Renașterii – str. Tudor Vladimirescu – Calea Orheiului,</u> a terenului din perimetrul străzilor șos. Balcani și magistrala Chișinău – Ungheni, la intrarea în or. Chișinău din partea or. Strășeni, terenul 1 cu suprafața totală de 5,9 ha. și parțial (adică 0,248 ha.) din terenul 2 alăturat, care are suprafața totală de 1,44 ha., care în total vor forma suprafața de 6,148 ha., conform planului strategic al terenului anexat, pe

un nou termen de 5 ani, precum a fost prestabilit în Decizia nr. 28/46-40 din 05.08.2005.

Tot prin hotărârea din 04 iunie 2008 a Curții de Apel Chișinău, s-a obligat Consiliul municipal Chișinău să atribuie în arendă SRL"Green Hills Market" pe un termen de 5 ani, în schimbul terenului din bd. Renașterii – str. Tudor Vladimirescu – Calea Orheiului, terenul din perimetrul străzilor șos. Balcani și magistrala Chișinău – Ungheni, la intrarea în or. Chișinău din partea or. Strășeni, terenul 1 cu suprafața totală de 5,9 ha. și parțial (adică 0,248 ha.) din terenul 2 alăturat, care are suprafața totală de 1,44 ha., care în total vor forma suprafața de 6,148 ha., conform planului strategic al terenului anexat, iar suma de bani, în mărime de 340693 lei, achitată cu titlu de arendă în baza Contractului de arendă funciară nr. 4420/2005 din 16.08.2005, încheiat de Primăria ***** și SRL" Green Hills Market", se trece în contul plății arendei pentru terenul din perimetrul străzilor șos. Balcani și magistrala Chișinău – Ungheni, la intrarea în or. Chișinău din partea or. Strășeni. (f.d.40-47, vol. I).

Hotărârea judecătorească a devenit irevocabilă la 02.08.2008, și a fost înregistrată în Registrul bunurilor imobile la ÎS"Cadastru" la data de 20.11.2013 (f.d. 40-47, vol. I).

Prin încheierea din 02 octombrie 2013 a Judecătoriei Centru, mun.Chișinău, a fost admisă cererea depusă de către SRL"Green Hills Mall" împotriva Primăriei mun.Chișinău și Consiliul municipal Chișinău privind schimbarea modului și ordinii de executare a hotărârii Curții de Apel Chișinău din 04.06.2008 (dosarul nr. 3-2286/08). (f.d. 38-39, vol.I).

Prin aceiași încheiere din 02 octombrie 2013 a Judecătoriei Centru, mun.Chișinău, au fost schimbate modul și ordine de executare a hotărârii din 04.06.2008 a Curții de Apel Chișinău (dosarul nr. 3-2286/08), cât și a hotărârii din 25.05.2005 a Curții de Apel Chișinău (dosarul nr. 3-1479/2205), prin obligarea Primăriei mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău *să transmită în arendă funciară* către SRL"Green Hills Mall", *pe un termen de 5 ani*, terenul situat pe bd. Mircea cel Bătrîn, format din sectorul 1 cu suprafața de 2,1629 ha., și sectorul 2 cu suprafața de 4,0018 ha., conform planurilor geometrice anexate, eliberate de SRL"Geolider" la 01.09.2013, pentru construcția unui complex de locuit cu obiective de menire social-culturală și comercială, în schimbul terenului din bd. Renașterii – str. Tudor Vladimirescu – Calea Orheiului.

Totodată, prin aceiași încheiere din 02 octombrie 2013 a Judecătoriei Centru, mun.Chișinău, s-a stabilit că, suma de bani, în mărime de 340693 lei, achitată cu titlu de arendă în baza Contractului de arendă funciară nr. 4420/2005 din 16.08.2005, încheiat de Primăria ***** și SRL" Green Hills Market", se trece în contul plății arendei pentru terenul situat pe bd. Mircea cel Bătrân, format din sectorul 1 cu suprafața de 2,1629 ha., și sectorul 2 cu suprafața de 4,0018 ha.

Prin aceiași încheiere din 02 octombrie 2013 a Judecătoriei Centru, mun.Chișinău, s-a statuat că, prezenta încheiere constituie drept temei pentru efectuarea înregistrării corespunzătoare pe numele SRL" Green Hills Mall" la OCT Chișinău a arendei funciare a terenului situat pe bd, Mircea cel Bătrîn, format din sectorul 1 cu suprafața de 2,1629 ha., și sectorul 2 cu suprafața de 4,0018 ha., conform planului anexat, eliberat de SRL"Geolider" la 01.09.2013. (f.d. 38-39, vol.I).

Încheierea judecătorească a devenit irevocabilă la 18.10.2013, și a fost înregistrată în Registrul bunurilor imobile la ÎS"Cadastru" la data de 20.11.2013 (f.d. 38-39, vol. I).

Din scrisoarea cu nr. 026-12-1101/08 din 14.02.2023 a executorului judecătoresc Oleg Ungureanu, urmează că hotărârea din 04 iunie 2008 a Curții de Apel Chișinău, modul și ordinea de executare a căreia au fost schimbate prin încheierea din 02.10.2013 a Judecătoriei Centru, mun.Chișinău, nu a fost executată de către Consiliul municipal Chișinău și Primăria *****, și se află în procedura de executare silită a executorului judecătoresc Oleg Ungureanu (f.d. , vol. VI).

Totodată, în ședința de judecată s-au mai constatat **și următoarele circumstanțe de fapt ale cauzei (2).**

Prin *contractul din 18.08.2014* încheiat între SRL "Green Hills Mall", în calitate de cedent, din numele căruia a acționat Radu *****, pe de o parte, și SRL"SDG Comerț", în calitate de cesionar, din numele căreia a acționat administratorul *****Daniela, și Cabinetul avocatului "Goțonoga Sergiu", în calitate de creditor, SRL"Green Hills Mall" a cesionat dreptul de locațiune funciară asupra unei porțiuni cu suprafața de 0,4 ha., din lotul de teren cu suprafața de 4,0018 ha. amplasat pe str. *****, *****, cu nr.cadastral *****, și dreptul de locațiune asupra lotului de teren cu suprafața de 2,1629 ha., amplasat pe str.*****, mun.Chișinău, cu nr.cadastral *****, conform proiectului de divizare anexat la contract. (f.d.50-51, vol.I).

Prin același contract (pct.2.1-2.3) s-a prevăzut că, cesiunea dreptului de locațiune funciară asupra terenurilor menționate supra, are drept scop stingerea obligațiilor pecuniare a cedentului (SRL"Green Hills Mall") fața de creditor (Cabinetul Avocatului "Goțonoga Sergiu") în valoare de 4000 euro apărute în baza contractului de prestare a serviciilor juridice nr. 28-II/14 din 28.07.2014 (f.d.50-51, vol.I).

Prin *contractul din 18.08.2014* încheiat între SRL" Green Hills Mall", din numele căruia a acționat Radu *****, având totodată și calitate de debitor, pe de o parte, și SRL"SH Imobil", din numele căreia a acționat Serghei *****, ultimul având totodată și calitate de creditor, SRL"Green Hills Mall" a cesionat în beneficiul SRL"SH Imobil" dreptul de locațiune funciară asupra loturilor de teren din str.*****, mun.Chișinău cu suprafața de 2,1629 ha. (nr.cadastral *****), și cu

suprafața de 4,0018 ha. (nr.cadastral *****), *iar hotarele terenurilor urmează a fi modificate având în vedere contractul de cesiune a drepturilor semnat între cedent, CA "Goțonoga Sergiu" și SRL"SDG Comerț"*. (f.d.48-49, vol.I).

Prin același contract (pct.2.1-2.3) părțile contractului au prevăzut că, cesiunea dreptului de locațiune funciară asupra terenurilor menționate mai sus, are drept scop stingerea obligațiilor pecuniare a cedentului (SRL"Green Hills Mall") fața de debitor (Radu *****) în valoare de 40000 euro și stingerea obligațiilor pecuniare ale debitorului (Radu *****) fața de creditor (Serghei *****) în valoare de 40000 euro. (f.d. 48-49, vol.I).

Prin hotărâre din 31 octombrie 2014 a Judecătoriei Centru, ***** (*dosarul nr. 2c-1844/14, judecătorul Liubovi Brînza*), adoptată în procedura specială, a fost admisă cererea înaintată de SRL"SDG-Comerț" (persoane interesate SRL"Green Hills Mall", SRL SH Imobil", Consiliul municipal Chișinău) privind constatarea faptului juridic și anume, s-a constatat trecerea dreptului de locațiune funciară asupra lotului de teren amplasat pe str. *****, mun.Chișinău, cu suprafața de 4,0018 ha. și nr. cadastral *****, și asupra lotului de teren cu suprafața de 2,1629 ha. cu nr. cadastral ***** pe numele SRL "SH Imobil", iar această hotărâre judecătorească a constituit temei pentru înregistrarea în Registrul bunurilor imobile la OCT Chișinău a dreptului de locațiune funciară SRL"SH Imobil" asupra loturilor de terenuri menționate supra. (f.d. 53, vol.I).

Prin decizia din 13 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, la cererea de apel depusă de administratorul SRL "Green Hills Mall", a fost casată integral hotărârea din 31 octombrie 2014 a Judecătoriei Centru, mun.Chișinău, iar cererea depusă de SRL"SDG-Comerț" privind constatarea faptului juridic de trecerea dreptului de locațiune funciară de la SRL"Green Hills Mall" la SRL"SH Imobil" și SRL "SDG-Comerț", a fost scoasă de pe rol, deoarece s-a constatat existența unui litigiu de drept ce ține de competența instanțelor judecătorești în procedura generală contencioasă (f.d. 188 - 195, vol. I).

Între timp, prin declarația scrisă din 15 august 2016, Radu ***** a declarat în fața organelor de urmărire penală (Centrul Național Anticorupție, Ministerul Afacerilor Interne și Procuratura Generală al Republicii Moldova) că: 1) - SRL"Green Hills Mall" nu are și niciodată nu a avut fața de el (Radu *****) obligații pecuniare, și el nu a avut niciodată calitate de creditor al SRL"Green Hills Mall"; 2) – SRL"Green Hills Mall" nu a avut niciodată datorii față de Cabinetul Avocatului "Goțonoga Sergiu" și nu a existat în fapt careva contract de prestare a serviciilor juridice încheiat între SRL"Green Hills Mall" și Cabinetul Avocatului "Goțonoga Sergiu" (f.d. 55, vol.I).

Prin autodenunțul întocmit de către Radu ***** și înregistrat la Procuratura Generală a Republicii Moldova la 19.08.2016, Radu ***** a declarat despre acțiunile sale ilegale comise fața de SRL"Green Hills Mall" și Iurie *****, în

raport cu Stela *****(*****i), Serghei *****, SRL”SDG Comerț”, SRL”SH Imobil” (f.d.124-128, vol.I).

Prin Actul de verificare dintre SRL”Green Hills Mall” și Radu *****, întocmit la 01.09.2016, sa confirmat reciproc că, în perioada 01.01.2009 – 31.08.2016 SRL”Green Hills Mall” nu a avut careva obligații financiare către Radu *****, ce se reflectă prin evidența contabilă a întreprinderii (f.d. 54, vol.I).

Prin *contractul din 19.03.2015* încheiat între SRL”SH Imobil”, în persoana administratorului ***** Serghei, având calitate de ”cedent” pe de o parte, și SRL”SDG Comerț”, în persoana administratorului ***** Serghei, având calitate de ”cesionar”, pe de altă parte, SRL”SH Imobil” a cesionat în beneficiul SRL”SDG Comerț” dreptul de locațiune funciară asupra lotului de teren cu suprafața de 2,1629 ha. din str.*****, mun.Chișinău (nr.cadastral *****) (f.d. 188, vol.V).

Prin *contractul din 19.03.2015* încheiat între SRL ”SH Imobil”, în persoana administratorului ***** Serghei, având calitate de ”cedent” pe de o parte, și SRL ”SDG Consulting”, în persoana administratorului ***** Serghei, având calitate de ”cesionar”, pe de altă parte, SRL”SH Imobil” a cesionat în beneficiul SRL”SDG Consulting” dreptul de locațiune funciară asupra lotului de teren cu suprafața de 4,0018 ha. din str.*****, mun.Chișinău (nr.cadastral *****) (f.d. 189, vol. V).

Prin *contractul din 25.02.2016 (nr. 02/16SD)* încheiat între SRL”SDG-Comerț” și SRL”Kirsan Com” părțile au convenit despre colaborare civilă în vederea edificării complexului locativ, constituit din mai multe blocuri locative multietajate cu spații de locuit și comerciale, iar în vederea realizării acestui scop, SRL”SDG-Comerț” acordă pentru construcție terenul cu suprafața de 2,1629 ha. din str.*****, mun.Chișinău (nr.cadastral *****), iar SRL”Kirsan Com” acordă finanțarea tuturor lucrărilor de proiectare, pregătire, edificare și darea în exploatare a complexului locativ convenit (f.d. 61-68, vol.I).

Prin *contractul de societate civilă și parteneriat din 29.02.2016* încheiat între SRL”SDG-Consulting” și SRL”Flormin-Com”, părțile au convenit să participe la edificarea blocurilor cu destinație locativ-comercială și a obiectivelor de menire social-culturală (determinate la pct.1.2 din prezentul contract) pe terenul cu suprafața de 4,0018 ha. din str.*****, mun.Chișinău (nr.cadastral *****), iar în vederea realizării acestui scop SRL”SDG-Consulting” acordă și transmite pentru construcție terenul cu suprafața de 4,0018 ha. din str.*****, mun.Chișinău (nr.cadastral *****), iar SRL”Flormin-Com” va transmite SRL”SDG-Consulting” încăperi, care să corespundă caracteristicilor tehnice convenite la pct.1.4 din prezentul contract (f.d. 69-76, vol.I).

După cum urmează din Registrul bunurilor imobile, toate contractele încheiate între părți și menționate supra au fost notate în acest Registru, în ordinea consecutivității încheierii. (f.d. 61-64, vol. VI).

Prin decizia nr. 16/1 din 24 septembrie 2020 a Consiliului municipal Chișinău, ”cu privire la măsurile de administrare a unor terenuri din municipiul Chișinău”, s-a constatat expirarea termenului de 5 ani stabilit prin încheierea din 02 octombrie 2013 a Judecătoriei Centru, mun.Chișinău (dosar nr. 2e-1441/13) pentru arenda funciară a terenurilor cu nr. cadastrale ***** și *****, amplasate în *****, cest. Ciocana, str. Bucovina, iar Direcției asistență juridică s-a dispus a fi întreprinse acțiuni necesare, în vederea radierii tuturor grevărilor drepturilor patrimoniale asupra terenurilor cu nr. cadastrale ***** și *****, proprietate a ***** (f.d. 70, vol. VI).

În conformitate cu art.118 alin.(1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Conform art. 118 alin.(4) Cod de procedură civilă, în cazul nerespectării prevederilor legii privind legalizarea probelor ori al pierderii unui document autentic, efectul defavorabil al nedovedirii afirmațiilor referitoare la circumstanțele de fapt ale cauzei va cădea asupra părții sau altui participant la proces care a avut posibilitate și care trebuia să se asigure până la judecată cu probă veridică fără a suscita îndoieli.

Potrivit prevederilor art. 121 Cod de procedură civilă, 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.

În conformitate cu art. 123 alin.(6) Cod de procedură civilă, faptele invocate de una din părți nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat.

Conform art. 7 alin.(1) Cod civil (modernizat și republicat în temeiul Legii nr. 133 din 15.11.2018), în vigoare 01.03.2019), legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare.

În conformitate cu art.7 alin.(4) Cod civil (modernizat și republicat în temeiul Legii nr. 133 din 15.11.2018), în vigoare 01.03.2019), în cazul situațiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura și întinderea drepturilor și obligațiilor părților, precum și orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

Având în vedere faptul că, în actele juridice litigioase se indică de părți a fi încheiate în perioada anilor 2014 – 2016, iar de la 01.03.2019 au întrat în vigoare prevederile Codului Civil (redacția legii nr.1107 din 06.06.2002, însă modernizat și republicat în temeiul Legii nr. 133 din 15.11.2018, în vigoare 01.03.2019), în conformitate cu art. 7 alin.(1), (4) Codului civil, la soluționarea prezentului litigiu,

ce ține de constituirea rapoartelor juridice contractuale, instanța de judecată va aplica prevederile Codului Civil în vigoare la momentul încheierii actelor juridice litigioase, ori valabilitatea acestora depinde de respectarea de către părți a prevederilor legii referitor la condițiile de valabilitate ale actului juridic, în vigoare la data încheierii acestor acte juridice. În acest aspect retroactivitatea legii civile este inaplicabilă și este interzisă conform art. 7 alin.(1) Cod civil (modernizat și republicat, în vigoare la 01.03.2019).

În conformitate cu art. 195 Cod civil (redacția legii nr. 1107 din 06.06.2002, în vigoare până la 01.03.2019), actul juridic civil este manifestare de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre naștere, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile.

Conform art. 199 alin.(1), (2) Cod civil (redacția legii nr. 1107 din 06.06.2002, în vigoare până la 01.03.2019), consimțământul este manifestarea exteriorizată de voință a persoanei de a încheia un act juridic. Consimțământul este valabil dacă provine de la persoană cu discernământ, este exprimat cu intenție de a produce efecte juridice și nu este viciat.

În temeiul art. 206 alin.(1), (2) Cod civil (redacția legii nr. 1107 din 06.06.2002, în vigoare până la 01.03.2019), obiect al actului juridic este obligația persoanei care a încheiat actul juridic. Obiectul actului juridic trebuie să fie licit, să se afle în circuitul civil și să fie determinat sau determinabil cel puțin în specia sa.

Conform art. 207 alin.(1), (2) Cod civil (redacția legii nr. 1107 din 06.06.2002, în vigoare până la 01.03.2019), actul juridic civil încheiat fără cauza ori fondat pe o cauză falsă sau ilicită nu poate avea nici un efect. Cauza actului juridic se prezumă până la proba contrară.

În conformitate cu art. 216 alin.(1) Cod civil (redacția legii nr. 1107 din 06.06.2002, în vigoare până la 01.03.2019), actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (*nulitate absolută*).

În temeiul prevederilor art. 217 alin.(1), (2) Cod civil (redacția legii nr. 1107 din 06.06.2002, în vigoare până la 01.03.2019), nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părți a actului lovit de nulitate.

Conform prevederilor art. 220 alin.(1) Cod civil (redacția legii nr. 1107 din 06.06.2002, în vigoare până la 01.03.2019), actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

În conformitate cu art. 220 alin.(2) Cod civil (redacția legii nr. 1107 din 06.06.2002, în vigoare până la 01.03.2019), actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sunt nule.

Raportând circumstanțele de fapt ale cauzei civile constatate în ședința de judecată și menționate în prezenta hotărâre supra, la prevederile legii care

guvernează raportul juridic litigios, instanța de judecată ajunge la următoarele concluzii.

După cum urmează din materialele cauzei civile, **dreptul** reclamantului SRL ”Green Hills Mall” la **arenda funciară** a terenului cu suprafața de 2,1629 ha. cu nr. cadastral *****, și terenului cu suprafața de 4,0018 ha. cu nr. cadastral *****, amplasate pe str. *****, mun.Chișinău, **a fost adjudecat de la Consiliul municipal Chișinău** și **derivă din**:

1) decizia nr.28/46-40 din 05 august 2005 a Consiliului municipal Chișinău, din contractul de arendă funciară nr.4420/2005 și din actul de predare-primire a terenului, încheiate între Primăria ***** și SRL”Green Hills Market” prin care s-a acordat și s-a transmis în folosința SRL”Green Hills Market” pe un termen de 5 ani, începând de la 16.08.2005 lotul de pământ cu suprafața de 6,148 ha. din bd. Renașterii – str. Tudor Vladimirescu – Calea Orheiului, pentru proiectarea și construirea unui centru comercial de tip ”Mall”,

2) Hotărârea nr. 530 din 19.05.2006 a Guvernului Republicii Moldova, ”cu privire la proiectarea și construcția complexului ”Stadion Central” în municipiul Chișinău”, prin care s-a aprobat propunerea Agenției Construcții și Dezvoltare a Teritoriului și a Primăriei ***** privind construcția în perimetrul străzilor Tudor Vladimirescu, Calea Orheiului, Bolbocica, a complexului sportiv multifuncțional ”Stadionul Central”, și în calitate de *beneficiar* al construcției complexului ”Stadion Central” s-a numit *Primăria* *****, iar prin pct.4 din Hotărârea nr. 530 din 19.05.2006 a Guvernului Republicii Moldova, s-a propus ca Consiliul municipal Chișinău să întreprindă, în comun cu autoritățile competente, *până la 1 iulie anul 2006*, măsuri eficiente pentru compensarea sau transmiterea altor terenuri în folosință actualilor deținători de terenuri din perimetrul teritoriului preconizat pentru amplasarea complexului ”Stadionul Central”,

3) Hotărârea *din 04 iunie 2008* a Curții de Apel Chișinău (dosarul nr. 3-2286/08), prin care s-a obligat Primăria municipiului Chișinău să perfecteze toate actele necesare și să le transmită spre aprobare către Consiliul municipal Chișinău, pentru atribuirea în arendă SRL”Green Hills Market”, în schimbul terenului din bd. Renașterii – str. Tudor Vladimirescu – Calea Orheiului, a terenului din perimetrul străzilor șos. Balcani și magistrala Chișinău – Ungheni, la intrarea în or. Chișinău din partea or. Strășeni, terenul 1 cu suprafața totală de 5,9 ha. și parțial (adică 0,248 ha.) din terenul 2 alăturat, care are suprafața totală de 1,44 ha., care în total vor forma suprafața de 6,148 ha., conform planului strategic al terenului anexat, pe un nou termen de 5 ani, precum a fost prestabilit în Decizia nr. 28/46-40 din 05.08.2005. Tot prin hotărârea din 04 iunie 2008 a Curții de Apel Chișinău, s-a obligat Consiliul municipal Chișinău să atribuie în arendă SRL”Green Hills Market” pe un termen de 5 ani, în schimbul terenului din bd. Renașterii – str. Tudor Vladimirescu – Calea Orheiului, terenul din perimetrul străzilor șos. Balcani

și magistrala Chișinău – Ungheni, la intrarea în or. Chișinău din partea or. Strășeni, terenul 1 cu suprafața totală de 5,9 ha. și parțial (adică 0,248 ha.) din terenul 2 alăturat, care are suprafața totală de 1,44 ha., care în total vor forma suprafața de 6,148 ha., conform planului strategic al terenului anexat, iar suma de bani, în mărime de 340693 lei, achitată cu titlu de arendă în baza Contractului de arendă funciară nr. 4420/2005 din 16.08.2005, încheiat de Primăria ***** și SRL" Green Hills Market", se trece în contul plății arendei pentru terenul din perimetrul străzilor șos. Balcani și magistrala Chișinău – Ungheni, la intrarea în or. Chișinău din partea or. Strășeni. (f.d.40-47, vol. I),

4) încheierea din 02 octombrie 2013 a Judecătoriei Centru, mun.Chișinău, prin care a fost admisă cererea SRL"Green Hills Mall" împotriva Primăriei mun.Chișinău și Consiliul municipal Chișinău privind schimbarea modului și ordinii de executare a hotărârii Curții de Apel Chișinău din 04.06.2008, și în vederea schimbării modului și ordinii de executare a hotărârii din 04.06.2008 a Curții de Apel Chișinău (dosarul nr. 3-2286/08), cât și a hotărârii din 25.05.2005 a Curții de Apel Chișinău (dosarul nr. 3-1479/2205), **Primăria ***** și Consiliul municipal Chișinău au fost obligate** *să transmită în arendă funciară* către SRL"Green Hills Mall", *pe un termen de 5 ani*, terenul situat pe bd. Mircea cel Bătrîn, format din sectorul 1 cu suprafața de 2,1629 ha., și sectorul 2 cu suprafața de 4,0018 ha., conform planurilor geometrice anexate, eliberate de SRL"Geolider" la 01.09.2013, pentru construcția unui complex de locuit cu obiective de menire social-culturală și comercială, în schimbul terenului din bd. Renașterii – str. Tudor Vladimirescu – Calea Orheiului, iar suma de bani, în mărime de 340693 lei, achitată cu titlu de arendă în baza Contractului de arendă funciară nr. 4420/2005 din 16.08.2005, încheiat de Primăria ***** și SRL" Green Hills Market", se trece în contul plății arendei pentru terenul situat pe bd. Mircea cel Bătrân, format din sectorul 1 cu suprafața de 2,1629 ha., și sectorul 2 cu suprafața de 4,0018 ha. (f.d. 38-39, vol. I).

La fel, circumstanțele și materialele cauzei civile atestă că hotărârea și încheierea judecătorească deși au devenit irevocabile și executorii, și au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile la ÎS"Cadastru" la data de 20.11.2013 (f.d. 38-39, vol. I), **au rămas neexecutate de către Consiliul municipal Chișinău și Primăria *****,** fapt confirmat prin lipsa probelor administrate în acest sens în ședința de judecată, cât și confirmat suplimentar prin scrisoarea cu nr. 026-12-1101/08 din 14.02.2023 a executorului judecătoresc Oleg Ungureanu, din care urmează că hotărârea din 04 iunie 2008 a Curții de Apel Chișinău, modul și ordinea de executare a căreia au fost schimbate prin încheierea din 02.10.2013 a Judecătoriei Centru, mun.Chișinău, nu a fost executată de către Consiliul municipal Chișinău și Primăria *****, și se află în procedura de executare silită a executorului judecătoresc Oleg Ungureanu.

În astfel de circumstanțe de fapt, instanța de judecată constată că, din partea Consiliului municipal Chișinău și Primăriei *****, lipsesc actele confirmative de executare în modul prevăzut de lege a actelor judecătorești irevocabile și executorii menționate supra, și potrivit cărora Consiliul municipal Chișinău și Primăria ***** urmează să le transmită în beneficiul SRL”Green Hills Mall” în locațiune funciară pe un termen de 5 ani terenurile litigioase menționate mai sus.

Astfel, lipsește contractul și actul de predare-primire a terenurilor în locațiune funciară, încheiate între Primăria *****, în calitate de ”locator” și SRL”Green Hills Mall” în calitate de ”locatar”, iar pe cale de consecință, nu poate fi considerată începută curgerea termenului de locațiune funciară (de arendă), ori de altfel vor fi încălcate prevederile art. 876 alin.(1), (2) Cod civil (redacția legii nr.1107 din 06.06.2002, în vigoare până la 01.03.2019), în conformitate cu care, Contractul de locațiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris. Contractul de locațiune a unui bun imobil pe un termen mai mare de 3 ani trebuie înscris în Registrul bunurilor imobile. Nerespectarea acestei reguli are ca efect inopozabilitatea contractului față de terț. (Aceleași prevederi se conțin și în art. 1252 Cod civil (modernizat și republicat, în vigoare din 01.03.2019).

În același sens, potrivit prevederilor art. 884 Cod civil (redacția legii nr.1107 din 06.06.2002, în vigoare până la 01.03.2019), dacă locatorul nu predă la timp bunul închiriat sau refuză să-l predea, locatorul este în drept să ceară executarea acestei obligații și repararea prejudiciului sau rezilierea contractului și repararea prejudiciului cauzat altfel. (Asemenea prevederi se conțin și în art. 1260 Cod civil (modernizat și republicat, în vigoare din 01.03.2019).

Din cele relatate supra, instanța de judecată reține că, Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun.Chișinău sunt în întârzierea executării obligației ce-i revine din hotărârea și încheierea judecătorească privind transmiterea în locațiune funciară în beneficiul SRL”Green Hills Mall” a terenurilor din str.*****, *****, cu nr. cadastrale ***** și *****, iar reclamantul SRL”Green Hills Mall”, prin intermediul executorului judecătoresc împuternicit conform legii, întreprinde acțiuni de executare silită a acestei obligații.

Pe cale de consecință, instanța de judecată respinge ca fiind neîntemeiat și ca fiind contrar cadrului normativ în vigoare, argumentul Consiliului municipal Chișinău și Primăriei *****, în ce privește expirarea termenului de 5 ani de locațiune funciară, ori după cum s-a menționat supra, pentru începerea curgerii acestui termen ”locatarul” Primăria mun.Chișinău urmează să întocmească contractul de locațiune în forma scrisă, cât și actul de predare-primire a terenului în locațiune, cât și în mod efectiv și real să transmită terenurile litigioase în folosința ”locatorului” SRL”Green Hills Mall”, însă ceea ce nu a avut loc și la caz, Consiliul municipal Chișinău împreună cu Primăria ***** se află în întârzierea executării acestor obligații reale și prin urmare, întârzierea executării obligații privind darea

terenurilor în locațiune funciară este imputabilă anume Consiliului municipal Chișinău și Primăriei *****.

Totodată, instanța de judecată mai constată că, în lipsa contractului de locațiune a terenurilor, actului de predare-primire a terenurilor în locațiune, întocmite în forma scrisă, cât și în lipsa înregistrării acestora în Registrul bunurilor imobile, SRL ”Green Hills Mall” nu beneficiază nici de dreptul de opozabilitate față de terți a dreptului său de locațiune funciară adjudecat prin hotărârea judecătorească, însă neexecutată timp îndelungat de către Consiliul municipal Chișinău și Primăria *****.

În această ordine de idei, instanța de judecată ajunge la concluzie ca și actele juridice privind pretinsă cesiune a dreptului de locațiune funciară încheiate la 18 august 2014 (contractul în beneficiul SRL”SH Imobil” și contractul în beneficiul SRL”SDG-Comerț”), la 19.03.2015 (contractul în beneficiul SRL”SDG Consulting” și contractul în beneficiul SRL ”SDG -Comerț”), cât și contractul de colaborare încheiat la 25.02.2016 între SRL”SDG-Comerț” și SRL”Kirsan Com” și contractul de societate civilă din 29.02.2016 încheiat între SRL ”SDG Consulting” și SRL”Flormin Com” sunt lovite de nulitate în temeiul art. 220 alin.(1),(2) Cod civil (redacția legii nr.1107 din 06.06.2002, în vigoare până la 01.03.2019), deoarece sunt acte juridice consecvente raportului juridic de locațiune funciară între proprietarul terenurilor, ”locatarul” Consiliul municipal Chișinău și ”locatorul” SRL”Green Hills Mall”, și deoarece au fost încheiate contrar normelor imperative referitor la forma scrisă a contractului de locațiune funciară ce urma a fi încheiat inițial între „locatarul” Primăria ***** și ”locatorul” SRL”Green Hills Mall”, adică în lipsa obiectului actelor juridice – obligației persoanei de a transmite dreptul de posesie asupra terenului, ori pentru a putea exprima și a realiza această obligație, partea contractantă (la caz SRL”Green Hills Mall”) urmează să dețină acest drept de posesie și acest drept trebuie să fie opozabil terților prin confirmarea înregistrării actelor juridice referitor la posesie și locațiune funciară în modul prevăzut de lege în Registrul bunurilor imobile, însă ceea ce la caz lipsește.

La fel, **nulitatea contractelor** încheiate la 18 august 2014 (contractul de cesiune a locațiunii funciare în beneficiul SRL”SH Imobil” și contractul de cesiune a locațiunii funciare în beneficiul SRL”SDG-Comerț”), contractelor încheiate la 19.03.2015 (contractul de cesiune a locațiunii funciare în beneficiul SRL”SDG Consulting” și contractul de locațiune funciară în beneficiul SRL ”SDG -Comerț”), cât și contractul de colaborare încheiat la 25.02.2016 între SRL”SDG-Comerț” și SRL”Kirsan Com” și contractul de societate civilă din 29.02.2016 încheiat între SRL ”SDG Consulting” și SRL”Flormin Com”, în partea dispunerii de terenurile litigioase cu nr. cadastrale ***** și ***** din str.*****, *****, în calitate de acte juridice subsecvente raportului juridic civil litigios existent între Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun.Chișinău pe de o parte, și SRL”Green Hills

Mall” pe de altă parte, **rezultă și din decizia din 13 iunie 2018 a Colegiului civil, comercial și de contencios admin*****v al Curții de Apel Chișinău, prin care a fost desființată și *anulată hotărârea din 31 octombrie 2014 a Judecătoriei Centru, mun.Chișinău*** (judecătorul L.Brînza) privind admiterea cererii depuse de SRL”SDG-Comerț” și constatarea faptului juridic referitor la trecerea dreptului de locațiune funciară asupra loturilor de teren amplasate pe str. *****, mun.Chișinău cu suprafața de 4,0018 ha., nr. cadastral ***** și asupra lotului de teren cu suprafața de 2,1629 ha. cu nr.cadastral ***** de la SRL”Green Hills Mall” pe numele SRL”SH Imobil” (**f.d. 188 -195, vol.III**).

În acest sens, instanța de judecată constată că **actele juridice litigioase** (contractele de cesiune a locațiunii funciare încheiate la 18 august 2014 în beneficiul SRL”SH Imobil” și în beneficiul SRL”SDG-Comerț”, contractele de cesiune a locațiunii funciare încheiate la 19.03.2015 în beneficiul SRL”SDG Consulting” și în beneficiul SRL ”SDG -Comerț”, cât și contractul de colaborare încheiat la 25.02.2016 între SRL”SDG-Comerț” și SRL”Kirsan Com” și contractul de societate civilă din 29.02.2016 încheiat între SRL ”SDG Consulting” și SRL”Flormin Com”, în partea dispunerii de terenurile litigioase cu nr. cadastrale ***** și ***** din str.*****, *****) și care sunt subsecvente raportului juridic cu privire la locațiune funciară între Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun.Chișinău în calitate de ”locatar” pe de o parte și SRL”Green Hills Mall” în calitate de ”locator” pe de altă parte, **au fost încheiate fără o cauză și sunt întemeiate pe un fals** în baza căruia a fost adoptată ***hotărârea din 31 octombrie 2014 a Judecătoriei Centru, mun.Chișinău*** (judecătorul L.Brînza) privind constatarea faptului juridic referitor la trecerea dreptului de locațiune funciară asupra loturilor de teren amplasate pe str. *****, mun.Chișinău cu suprafața de 4,0018 ha., nr. cadastral ***** și asupra lotului de teren cu suprafața de 2,1629 ha. cu nr.cadastral ***** de la SRL”Green Hills Mall” pe numele SRL”SH Imobil”, însă care a fost desființată și anulată prin **decizia din 13 iunie 2018 a Colegiului civil, comercial și de contencios admin*****v al Curții de Apel Chișinău** (**f.d. 188 -195, vol.III**).

Or, circumstanțele și materialele cauzei civile atestă cert faptul că, actele juridice litigioase (contractele de cesiune a locațiunii funciare încheiate la 18 august 2014 în beneficiul SRL”SH Imobil” și în beneficiul SRL”SDG-Comerț”, contractele de cesiune a locațiunii funciare încheiate la 19.03.2015 în beneficiul SRL”SDG Consulting” și în beneficiul SRL ”SDG -Comerț”, cât și contractul de colaborare încheiat la 25.02.2016 între SRL”SDG-Comerț” și SRL”Kirsan Com” și contractul de societate civilă din 29.02.2016 încheiat între SRL ”SDG Consulting” și SRL”Flormin Com”, în partea dispunerii de terenurile litigioase cu nr. cadastrale ***** și ***** din str.*****, *****) au fost încheiate consecutiv în perioada cuprinsă între august 2014 – februarie 2016, iar încheierea acestora s-a întemeiat în

baza hotărârii din 31 octombrie 2014 a Judecătoriei Centru, mun.Chișinău (judecătorul L.Brînza) privind constatarea faptului juridic referitor la trecerea dreptului de locațiune funciară asupra loturilor de teren amplasate pe str. *****, mun.Chișinău cu suprafața de 4,0018 ha., nr. cadastral ***** și asupra lotului de teren cu suprafața de 2,1629 ha. cu nr.cadastral ***** de la SRL"Green Hills Mall" pe numele SRL"SH Imobil", însă care a fost desființată și anulată prin decizia din 13 iunie 2018 a Colegiului civil, comercial și de contencios admin*****v al Curții de Apel Chișinău, hotărârea judecătorească desființată neavând la baza nici o cauza (Consiliul municipal Chișinău și Primăria Chișinău nu au transmis în prealabil în beneficiul SRL"Green Hills Mall" în modul prevăzut de lege și prin hotărârile judecătorești adoptate și menționate mai sus, dreptul de locațiune funciară asupra terenurilor vizate) (f.d. 188 -195, vol. III).

Pe cale de consecință, în circumstanțele în care SRL"Green Hills Mall" a adjudecat de la Consiliul municipal Chișinău și Primăria Chișinău dreptul de locațiune funciară a loturilor de terenurile cu suprafața de 4,0018 ha., nr. cadastral ***** și cu suprafața de 2,1629 ha. cu nr.cadastral *****, ambele amplasate pe str. *****, mun.Chișinău, **însă Consiliul municipal Chișinău și Primăria Chișinău nu au executat actele judecătorești în cauză și nu au transmis în beneficiul SRL"Green Hills Mall" dreptul de locațiune funciară în modul prevăzut de lege în baza unui act juridic supus înregistrării obligatorii în Registrul bunurilor imobile,** rezultă că actele juridice litigioase încheiate în perioada cuprinsă între august 2014 – februarie 2016 ce țin de transmiterea prin cesiune a dreptului de locațiune funciară de la SRL"Green Hills Mall" către alte persoane juridice, iar acestea din urmă în beneficiul următoarelor persoane juridice, sunt lovite de nulitate absolută în temeiul prevederilor art. 220 alin.(1) Cod civil (redacția legii nr. 1107 din 06.06.2002, în vigoare până la 01.03.2019), - actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

La caz, au fost încălcate prevederile art. 876 alin.(1), (2) Cod civil (redacția legii nr.1107 din 06.06.2002, în vigoare la data încheierii actelor juridice litigioase, până la 01.03.2019), în conformitate cu care: "Contractul de locațiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris. Contractul de locațiune a unui bun imobil pe un termen mai mare de 3 ani trebuie înscris în Registrul bunurilor imobile. Nerespectarea acestei reguli are ca efect inopozabilitatea contractului față de terț." Aceleași prevederi se conțin și în art. 1252 Cod civil (modernizat și republicat, în vigoare din 01.03.2019, iar în lipsa înregistrării în Registrul bunurilor imobile a contractului de locațiune funciară încheiat între proprietarul terenului și locatorul, acest drept de locațiune nu este opozabil terților și prin urmare nu poate fi transmis acestora, iar toate actele juridice încheiate în acest sens sunt lovite de nulitate absolută.

Instanța de judecată respinge argumentele pârâților referitor la existența acordului tacit a proprietarului loturilor de teren litigioase, la caz a Consiliului municipal Chișinău și Primăriei mun.Chișinău, pentru încheierea la 18.08.2014 a actelor juridice privind cesiunea dreptului de locațiune funciară de la SRL"Green Hills Mall" către SRL"SH Imobil" și către SRL"SDG-Comerț", ca fiind lipsite de temei juridic, ori în cazul în care Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun.Chișinău în calitate de proprietarul loturilor de terenuri vizate, se află în întârzierea executării obligației legale principale, și nu a transmis în modul prevăzut de lege și în modul stabilit prin actele judecătorești pronunțate în litigiul civil între SRL"Green Hills Mall" și Consiliul municipal Chișinău, Primăria mun.Chișinău, către SRL"Green Hills Mall" a dreptului de locațiune funciară, cu înregistrarea acestuia în Registrul bunurilor imobile, ori în asemenea situație de fapt și de drept, acordul reprezintă o acțiune suplimentară a proprietarului terenurilor, însă care nu poate fi considerată a fi făcută expres sau în mod tacit, devreme ca proprietarul terenurilor nu a îndeplinit acțiune principală - obligația cea de bază și anume transmiterea în modul prevăzut de lege a dreptului de locațiune funciară către beneficiarul efectiv a acestui drept, prin încheierea actelor juridice corespunzătoare și înregistrarea acestor acte juridice în Registrul bunurilor imobile.

De altfel, proprietarul terenului nu poate consimți expres sau în mod tacit referitor la confirmarea cesiunii dreptului de locațiune funciară (încheierea actelor de sublocațiune) dacă proprietarul însuși nu a transmis dreptul de locațiune a terenului unei persoane în modul prevăzut de lege prin încheierea actelor juridice legale cu înregistrarea acestora în Registrul bunurilor imobile, în cazul acordării bunurilor imobile în locațiune pe un termen mai mare de 3 ani.

În acest sens instanța de judecată statuează că, proprietarul nu poate consimți la transmiterea dreptului de la o persoană către o altă persoană, dacă proprietarul însuși nu a transmis în modul prevăzut de lege dreptul către cea prima persoană.

*În ceea ce privește pretențiile reclamanților (intervenienților principali) SRL"Green Hills Mall" și Iurie *****privind nulitatea absolută a contractelor* de cesiune a dreptului de locațiune funciară încheiat la 18 august 2014 din numele SRL"Green Hills Mall" în beneficiul SRL"SH Imobil" și de cesiune a dreptului de locațiune funciară încheiat la 18 august 2014 din numele SRL"Green Hills Mall" în beneficiul SRL"SDG-Comerț" (f.d. 48-49, 50-51, vol. I), pe motivul că nu au fost încheiate de către SRL"Green Hills Mall", cât și ulterioarelor contracte de cesiune a locațiunii funciare încheiate la 19.03.2015 în beneficiul SRL"SDG Consulting" și în beneficiul SRL "SDG -Comerț", precum și contractului de colaborare încheiat la 25.02.2016 între SRL"SDG-Comerț" și SRL"Kirsan Com" și contractului de societate civilă din 29.02.2016 încheiat între SRL "SDG Consulting" și SRL"Flormin Com", în partea dispunerii de terenurile litigioase cu nr. cadastrale ***** și ***** din str.*****, *****, instanța de judecată constată că

și acest temei și-a găsit confirmare în ședința de judecată, din următoarele considerente.

Conform Raportului de expertiză judiciară nr. 99 întocmit la 28 iulie 2020, rezultă că, semnăturile olografice din: - compartimentul ”semnăturile părților” din rubrica ”Cedent” alăturat textului ”*****Anastasia” din contractul de cesiune a drepturilor din 18.08.2014 cu părțile: SC”Green Hills Mall” SRL, SC”SH Imobil”SRL și persoanele fizice ***** Serghei, ***** Radu; - compartimentul ”semnăturile părților” din rubrica ”Cedent” alăturat textului ”***** Radu” din contractul de cesiune a drepturilor din 18.08.2014 cu părțile: SC”Green Hills Mall” SRL, SC”SH Imobil”SRL și persoanele fizice ***** Serghei, ***** Radu; - compartimentul ”semnăturile părților” din rubrica ”Cedent” alăturat textului ”*****Anastasia” din contractul de cesiune a drepturilor din 18.08.2014 cu părțile: SC”Green Hills Mall” SRL, SC”SDG-Comerț”SRL și cabinetul avocatului ”Goțonoga Sergiu”; - rubrica ”Semnătura clientului” de pe verso-ul mandatului avocațial cu seria MA, nr. 0498607 din 28.07.2014, *au fost executate de una și aceiași persoană, și anume de către ***** Radu.* (f.d. 34 – 40, vol. VI).

Din circumstanțele de fapt ale cauzei cât și din materialele cauzei civile urmează că ***** Radu nu a avut calitatea de administrator din SRL”Green Hills Mall”, cât și în perioada de referință a încheierii acestor acte juridice nu a avut acordate împuterniciri pentru a încheia acte juridice din numele SRL”Green Hills Mall”, circumstanța ce se atestă prin probele administrate în ședința de judecată: - extrasele din Registrul de stat al persoanelor juridice, referitor la confirmarea calității de administrator SRL”Green Hills Mall”, conform cărora se confirmă că ***** Radu nu a avut calitatea de administrator la SRL”Green Hills Mall”, - copia procurii de reprezentare juridică a intereselor SRL”Green Hills Mall” de către Radu ***** doar în fața instanțelor judecătorești, procuraturii, altor autorități publice, cu dreptul de a participa pe cauzele civile, admin*****ve, comerciale, în calitate de reclamant, pârât, intervenit principal sau accesoriu, fiindu-i acordate doar împuterniciri civil-procesuale prevăzute de art. 81 Cod de procedură civilă, (f.d. 11, 13, 30, vol.I).

Asemenea circumstanțe au fost relatate și de către ***** Radu personal în cerere de chemare în judecată formulată inițial în prezenta cauza civilă cu privire la constatarea nulității absolute ale actelor juridice încheiate de d-lui din numele SRL”Green Hills Mall” (f.d. 3-5, vol. I).

Astfel, instanța de judecată reține că, încheierea actelor juridice la data de 18.08.2014 din numele persoanei juridice SRL”Green Hills Mall” de către o persoană fizică, la caz ***** Radu, și care nu a avut calitatea de administrator a acestei persoane juridice, cât și nu a avut împuterniciri acordate conform legii pentru a încheia acte juridice din numele SRL”Green Hills Mall”, este contrară prevederilor art. 195 Cod civil (redacția legii nr. 1107 din 06.06.2002, în vigoare

până la 01.03.2019), ori rezultă că acestea acte juridice au fost încheiate în lipsa manifestării de voință de către SRL”Green Hills Mall” realizată de către persoanele împuternicite (administratorul persoanei juridice sau o persoană împuternicită în modul prevăzut de lege prin procură pentru încheierea de acte juridice din numele persoanei juridice menționate), voința îndreptată spre nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile.

Prin urmare, actul juridic încheiat în lipsa manifestării de voință, este contrar legii și este lovit de nulitate absolută de la momentul încheierii acestuia, și pe cale de consecință nu produce efecte juridice deloc.

Din acestea considerente instanța de judecată a ajuns la concluzie că actele juridice litigioase referitor la cesiunea dreptului de locațiune funciară încheiate din numele SRL”Green Hills Mall” la 18.08.2014 (f.d. 48-49, 50 – 51, vol.I), precum și următoarele acte juridice încheiate subsecvent la 19.03.2015 de către SRL”SH Imobil” în beneficiul SRL”SDG-Comerț” (f.d.188, vol.V), la 19.03.2015 de către SRL”SH Imobil” în beneficiul SRL”SDG Consulting” (f.d. 189, vol. V), cât și contractul de colaborare încheiat la 25.02.2016 între SRL”SDG-Comerț” și SRL”Kirsan Com” și contractul de societate civilă din 29.02.2016 încheiat între SRL ”SDG Consulting” și SRL”Flormin Com”, în partea dispunerii de terenurile litigioase din str.*****, *****, nr. cadastral *****, suprafața de 4,0018 ha., și nr. cadastral *****, suprafața de 2,1629 ha., sunt lovite de nulitate absolută și nu produc efecte de la momentul încheierii acestor acte.

Conform art. 219 alin.(1) Cod civil (redacția legii în vigoare la data încheierii actelor juridice litigioase, până la 01.03.2019), 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 afecte pentru viitor.

În conformitate cu art. 219 alin.(2), (3) Cod civil (redacția legii în vigoare la data încheierii actelor juridice litigioase, până la 01.03.2019), fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilității de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestației. Partea și terții de bună-credință au dreptul la repararea prejudiciului cauzat prin actul juridic nul.

Având în vedere faptul că, în temeiul actelor juridice menționate mai sus și care sunt nule de la momentul încheierii lor, pârâții SRL”SH Imobil”, SRL”SDG Consulting”, SRL”SDG Comerț”, SRL”Kirsan Com” și SRL”Flormin Com” au obținut înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a acestor acte juridice, valorificând astfel, dreptul obținut în temeiul actelor juridice nule, conform art. 219 Cod civil, la cererea părții interesate, la caz SRL”Green Hills Mall”, în vederea restabilirii înscrierii dreptului ultimei la arenda funciară adjudecată și înregistrată în Registrul bunurilor imobile (f.d. 56, 57, vol.I), cât și în temeiul cererii intervenienților principali Consiliului municipal Chișinău și Primăriei Chișinău, în

calitate de proprietarul terenurilor litigioase menționate supra, instanța de judecată va dispune radierea din Registrul bunurilor imobile înregistrărilor efectuate în baza actelor juridice nule.

Totodată, concomitent cu radierea din Registrul bunurilor imobile a înregistrărilor drepturilor cu privire la cesiunea de locațiune funciară asupra terenurilor litigioase făcute în temeiul contractelor de cesiune a dreptului de locațiune funciară, însă care sunt nule de la momentul încheierii, cât și concomitent cu radierea înscrierilor grevării drepturilor patrimoniale SRL"Kirsan Com" și SRL "Flormin Com", în Registrul bunurilor imobile urmează a fi restabilită notarea referitor la dreptul de arendă funciară SRL"Green Hills Mall" asupra loturilor de teren cu suprafața de 4,0018 ha. cu nr. cadastral *****, și cu suprafața de 2,1629 ha. cu nr. cadastral *****, din str.*****, mun.Chișinău, acest drept rezultând din: 1) decizia nr.28/46-40 din 05 august 2005 a Consiliului municipal Chișinău, și contractul de arendă funciară nr.4420/2005 cu actul de predare-primire a terenului, încheiate între Primăria ***** și SRL"Green Hills Market", prin care s-a acordat și s-a transmis în folosința SRL"Green Hills Market" pe un termen de 5 ani, începând de la 16.08.2005 lotul de pământ cu suprafața de 6,148 ha. din bd. Renașterii – str. Tudor Vladimirescu – Calea Orheiului, pentru proiectarea și construirea unui centru comercial de tip "Mall",

2) Hotărârea nr. 530 din 19.05.2006 a Guvernului Republicii Moldova, "cu privire la proiectarea și construcția complexului "Stadion Central" în municipiul Chișinău", prin care s-a aprobat propunerea Agenției Construcții și Dezvoltare a Teritoriului și a Primăriei ***** privind construcția în perimetrul străzilor Tudor Vladimirescu, Calea Orheiului, Bolbocica, a complexului sportiv multifuncțional "Stadionul Central", și în calitate de *beneficiar* al construcției complexului "Stadion Central" s-a numit *Primăria* *****, iar prin pct.4 din Hotărârea nr. 530 din 19.05.2006 a Guvernului Republicii Moldova, s-a propus ca Consiliul municipal Chișinău să întreprindă, în comun cu autoritățile competente, *până la 1 iulie anul 2006*, măsuri eficiente pentru compensarea sau transmiterea altor terenuri în folosință actualilor deținători de terenuri din perimetrul teritoriului preconizat pentru amplasarea complexului "Stadionul Central",

3) Hotărârea *din 04 iunie 2008* a Curții de Apel Chișinău (dosarul nr. 3-2286/08), prin care s-a obligat Primăria municipiului Chișinău să perfecteze toate actele necesare și să le transmită spre aprobare către Consiliul municipal Chișinău, pentru atribuirea în arendă SRL"Green Hills Market", în schimbul terenului din bd. Renașterii – str. Tudor Vladimirescu – Calea Orheiului, a terenului din perimetrul străzilor șos. Balcani și magistrala Chișinău – Ungheni, la intrarea în or. Chișinău din partea or. Strășeni, terenul 1 cu suprafața totală de 5,9 ha. și parțial (adică 0,248 ha.) din terenul 2 alăturat, care are suprafața totală de 1,44 ha., care în total vor forma suprafața de 6,148 ha., conform planului strategic al terenului anexat, pe

un nou termen de 5 ani, precum a fost prestabilit în Decizia nr. 28/46-40 din 05.08.2005. Tot prin hotărârea din 04 iunie 2008 a Curții de Apel Chișinău, s-a obligat Consiliul municipal Chișinău să atribuie în arendă SRL"Green Hills Market" pe un termen de 5 ani, în schimbul terenului din bd. Renașterii – str. Tudor Vladimirescu – Calea Orheiului, terenul din perimetrul străzilor șos. Balcani și magistrala Chișinău – Ungheni, la intrarea în or. Chișinău din partea or. Strășeni, terenul 1 cu suprafața totală de 5,9 ha. și parțial (adică 0,248 ha.) din terenul 2 alăturat, care are suprafața totală de 1,44 ha., care în total vor forma suprafața de 6,148 ha., conform planului strategic al terenului anexat, iar suma de bani, în mărime de 340693 lei, achitată cu titlu de arendă în baza Contractului de arendă funciară nr. 4420/2005 din 16.08.2005, încheiat de Primăria ***** și SRL" Green Hills Market", se trece în contul plății arendei pentru terenul din perimetrul străzilor șos. Balcani și magistrala Chișinău – Ungheni, la intrarea în or. Chișinău din partea or. Strășeni. (f.d.40-47, vol. I),

4) încheierea din 02 octombrie 2013 a Judecătoriei Centru, mun.Chișinău, prin care a fost admisă cererea SRL"Green Hills Mall" împotriva Primăriei mun.Chișinău și Consiliul municipal Chișinău privind schimbarea modului și ordinii de executare a hotărârii Curții de Apel Chișinău din 04.06.2008, și în vederea schimbării modului și ordinii de executare a hotărârii din 04.06.2008 a Curții de Apel Chișinău (dosarul nr. 3-2286/08), cât și a hotărârii din 25.05.2005 a Curții de Apel Chișinău (dosarul nr. 3-1479/2205), **Primăria ***** și Consiliul municipal Chișinău au fost obligate** *să transmită în arendă funciară* către SRL"Green Hills Mall", *pe un termen de 5 ani*, terenul situat pe bd. Mircea cel Bătrîn, format din sectorul 1 cu suprafața de 2,1629 ha., și sectorul 2 cu suprafața de 4,0018 ha., conform planurilor geometrice anexate, eliberate de SRL"Geolider" la 01.09.2013, pentru construcția unui complex de locuit cu obiective de menire social-culturală și comercială, în schimbul terenului din bd. Renașterii – str. Tudor Vladimirescu – Calea Orheiului, iar suma de bani, în mărime de 340693 lei, achitată cu titlu de arendă în baza Contractului de arendă funciară nr. 4420/2005 din 16.08.2005, încheiat de Primăria ***** și SRL" Green Hills Market", se trece în contul plății arendei pentru terenul situat pe bd. Mircea cel Bătrân, format din sectorul 1 cu suprafața de 2,1629 ha., și sectorul 2 cu suprafața de 4,0018 ha. (f.d. 38-39, vol. I).

Din materialele cauzei civile urmează, ca prin încheierea din 07 noiembrie 2016 a Judecătoriei Ciocana, mun.Chișinău, la cererea reclamanților (intervenienților principali SRL"Green Hills Mall" și Iurie *****) au fost aplicate măsuri de asigurare a acțiunii civile, și anume sechestrarea loturilor de teren amplasate str. *****, *****, cu suprafața de 4,0018 ha. (nr.cadastral *****) și cu suprafața de 2,1629 ha. (nr.cadastral *****).

Având în vedere că litigiul este soluționat prin admiterea pretențiilor reclamanților (intervenienților principali) SRL”Green Hills Mall” și Iurie *****, cât și a Consiliului municipal Chișinău și Primăriei Chișinău, iar pentru executarea reală a prezentei hotărâri judecătorești este necesară anularea măsurilor de asigurare a acțiunii civile aplicate în prezenta cauza civilă, în conformitate cu art. 180 Cod de procedură civilă, instanța de judecată va dispune anularea acestor măsuri de asigurare, concomitent cu executarea prezentei hotărâri judecătorești.

Cu privire la cheltuieli de judecată, aplicând prevederile art. 96 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanța de judecată constată că cheltuielile de judecată suportate de reclamantul SRL”Green Hills Mall” în prezenta cauza civilă în formă de taxa de stat achitată în bugetul de stat în sumă de 1300 lei, urmează a fi compensate din contul pârâtului ***** Radu, ca partea procesului civil care a pierdut procesul și care este responsabil personal de apariția litigiilor din prezenta cauza civilă.

Dispozitiv.

În baza celor expuse, în conformitate cu art. 180, art. 238 – 241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată, -

HOTĂRĂȘTE:

Cerere de chemare în judecată depusă de reclamanții SRL”Green Hills Mall” și Iurie *****, se admite.

Se constată nulitatea:

- contractului din 18.08.2014 de cesiune a dreptului de locațiune funciară asupra loturilor de teren din str.*****, mun.Chișinău cu suprafața de 2,1629 ha. (nr.cadastral *****), și cu suprafața de 4,0018 ha. (nr.cadastral *****) încheiate între SRL” Green Hills Mall” și SRL”SH Imobil”;

- contractului din 18.08.2014 de cesiune a dreptului de locațiune funciară asupra lotului de teren din str.*****, mun.Chișinău cu suprafața de 2,1629 ha. (nr.cadastral *****), și unei porțiuni cu suprafața de 0,4 ha. din lotul de teren cu suprafața de 4,0018 ha. (nr.cadastral *****) încheiat între SRL ”Green Hills Mall” și SRL”SDG Comerț”,

- contractului din 19.03.2015 de cesiune a dreptului de locațiune funciară asupra lotului de teren din str.*****, mun.Chișinău (nr.cadastral *****) încheiat între SRL”SH Imobil” și SRL”SDG Consulting”,

- contractului din 19.03.2015 de cesiune a dreptului de locațiune funciară asupra lotului de teren din str.*****, mun.Chișinău (nr.cadastral *****) încheiat între SRL ” SH Imobil” și SRL ”SDG Comerți”,

- contractului din 25.02.2016 de colaborare încheiat între SRL”SDG-Comerți” și SRL”Kirsan Com” referitor la terenul din str.*****, mun.Chișinău (nr.cadastral *****),

- contractului de societate civilă și parteneriat din 29.02.2016 încheiat între SRL”SDG-Consulting” și SRL”Flormin-Com” referitor la terenul din str.*****, mun.Chișinău (nr.cadastral *****).

Se radiază din Registrul bunurilor imobile cu privire la terenul cu suprafața de 4,0018 ha. din str.*****, mun.Chișinău (nr.cadastral *****) înscrierea dreptului de locațiune funciară (arenda) SRL”SDG Consulting”.

Se radiază din Registrul bunurilor imobile cu privire la terenul cu suprafața de 2,1629 ha. (nr.cadastral *****), înscrierea dreptului de locațiune funciară (arendă) SRL ”SDG Comerți”.

Se recunoaște nulă și se radiază din Registrul bunurilor imobile înscrierea grevării drepturilor patrimoniale SRL”Kirsan Com” în baza contractului din 25.02.2016 de colaborare încheiat între SRL”SDG-Comerți” și SRL”Kirsan Com” referitor la terenul cu suprafața de 2,1629 ha. din str.*****, mun.Chișinău (nr.cadastral *****).

Se recunoaște nulă și se radiază din Registrul bunurilor imobile înscrierea grevării drepturilor patrimoniale SRL”Flormin Com” în baza contractului din 29.02.2016 de societate civilă încheiat între SRL”SDG-Consulting” și SRL”Flormin Com” referitor la terenul cu suprafața de 4,0018 ha. din str.*****, mun.Chișinău (nr.cadastral *****).

Se restabilește dreptul de arendă funciară SRL”Green Hills Mall” asupra bunurilor imobile (terenuri) cu suprafața de 4,0018 ha. cu nr. cadastral *****, și cu suprafața de 2,1629 ha. cu nr. cadastral *****, din str.*****, mun.Chișinău.

Se restabilește în Registrul bunurilor imobile înscrierea cu privire la dreptul de arendă funciară SRL”Green Hills Mall” asupra bunurilor imobile (terenuri) cu suprafața de 4,0018 ha. cu nr. cadastral *****, și cu suprafața de 2,1629 ha. cu nr. cadastral *****, din str.*****, mun.Chișinău.

A încasa de la Radu ***** în beneficiul SRL”Green Hills Mall” cheltuielile de judecată în sumă de 1300 (una mie trei sute) lei, pentru taxa de stat achitată de depunerea cererii de chemare în judecată în prezenta cauza civilă.

Cerere de chemare în judecată depusă de intervenientul principal Consiliul municipal Chisinău împotriva pârâților Radu *****, SRL”SH Imobil”, SRL”SDG Consulting”, SRL”SDG-Comerți”, SRL”Kirsan Com”, SRL”Flormin Com”, privind rectificarea Registrului Bunurilor Imobile se admite.

Se radiază din Registrul bunurilor imobile notarea grevărilor drepturilor patrimoniale asupra lotului de teren cu suprafața de 4,0018 ha. (nr.cadastral *****) amplasat mun.Chișinău str. *****, și anume: dreptul de arendă funciară în beneficiul SRL”SDG Consulting”, contractul de societate civilă și parteneriat din 29.02.2016 în beneficiul SRL”Flormin Com”.

Se radiază din Registrul bunurilor imobile notarea grevărilor drepturilor patrimoniale asupra lotului de teren cu suprafața de 2,1629 ha. (nr.cadastral *****)

amplasat mun.Chișinău str. *****, și anume: dreptul de arendă funciară în beneficiul SRL”SDG Comerți”, contractul de colaborare din 25.02.2016 în beneficiul SRL”Kirsan Com”.

Măsura de asigurare a acțiunii civile aplicată prin încheierea din 07 noiembrie 2016 a Judecătoriei Ciocana, mun.Chișinău, și anume sechestrarea loturilor de teren amplasate str. *****, *****, cu suprafața de 4,0018 ha. (nr.cadastral *****) și cu suprafața de 2,1629 ha. (nr.cadastral *****), se anulează concomitent cu executarea prezentei hotărâri judecătorești.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 de zile de la pronunțare, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana.

Președintele ședinței,
Judecător S. Daguța