Dosar nr. 2-4697/22

H O T Ă R Â R E

în numele Legii

19 iulie 2023 **mun. Chișinău**

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)

În componență:

Președintele ședinței, judecătorul Garri Bivol

Grefier Olesea Stavila

examinând în ședință de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun.Chișinău către S.R..L. ,,Profi-Star", S.R.L. ,,ALFASPIRIT- GRUP", Fuerte Group, "Grigorion" LTD și *****, intervenient accesoriu notarul public Ungureanu Tatiana privind constatarea nulității și rectificarea înscrisurilor,

a constatat :

La data de 02 martie 2022, în Judecătoria Chișinău, sediul Centru a parvenit cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al municipiului Chișinău către SRL „PROFI-STAR", SRL „ALFASPIRIT-GRUP", FUERTE GROUP, „GRIGORION" LTD, *****, intervenient accesoriu notarul public Ungureanu Tatiana privind :

1. A constata nulitatea absolută a:

- contractului de vânzare - cumpărare nr. *****, încheiat între vânzătorul ''GRIGORION" LTD și cumpărătorul *****;

- contractului de vânzare - cumpărare nr. ***** încheiat între cumpărătorul S.R.L.''ALFASPIRIT- GRUP" și vânzătorul S.R..L. ,,Profi-Star", înregistrat în Registrul bunurilor imobile la *****

- contractului de vânzare - cumpărare nr. *****încheiat între cumpărătorul ''FUERTE GROUP" și vânzătorul ''ALFASPIRIT- GRUP" înregistrat în Registrul bunurilor imobile la *****;

- contractului de vânzare - cumpărare nr. ***** încheiat între cumpărătorul "GRIGORION" LTD și vânzătorul ''FUERTE GROUP" înregistrat în Registrul bunurilor imobile la *****

2. A restabili cu efect retroactiv situațiile juridice existente până la încheierea contractelor menționate, cu restituirea reciprocă de către părți a prestațiilor primite în baza actelor anulate.

3. A radia/rectifica din Registrul bunurilor imobile număr cadastral *****a tuturor înscrisurilor din subcapitolul II „Dreptul de Proprietate asupra Bunului” și înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului cu număr cadastral *****situat în ***** cu suprafața de ***** după municipiul Chișinău.

În motivarea acțiunii este indicat că, conform informaţiei din Registrul electronic al bunurilor imobile din *****, terenul cu număr cadastral *****este proprietate a pârâtei ***** în baza contractului de vânzare - cumpărare nr. *****, încheiat între vânzătorul „GRIGORION” LTD şi cumpărătorul ********** înregistrat în Registrul bunurilor imobile la *****

La rândul său, „GRIGORION” LTD a devenit proprietar al terenului nominalizat, în baza contractului de vânzare – cumpărare nr. *****, încheiat între cumpărătorul ”GRIGORION” LTD şi vânzătorul FUERTE GROUP, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la *****.

Iar FUERTE GROUP a devenit proprietar al terenului nominalizat, în baza contractului de vânzare - cumpărare nr. *****din *****, încheiat între cumpărătorul FUERTE GROUP şi vânzătorul „ALFASPIRIT - GRUP” S.R.L., înregistrat în Registrul bunurilor imobile la *****

De asemenea, „ALFASPIRIT - GRUP” S.R.L. a devenit proprietar al terenului nominalizat, în baza contractului de vânzare - cumpărare nr. ***** încheiat între cumpărătorul „ALFASPIRIT - GRUP” S.R.L. şi vânzătorul ”PROFI - STAR” S.R.L., înregistrat în Registru bunurilor imobile la *****.

Pe când ”PROFI - STAR” S.R.L., a devenit proprietar al terenului nominalizat, în baza hotărârii Judecătoriei Centru municipiul Chişinău din *****, dosar nr. ***** emisă dc către judecătorul *****.

Prin încheierea Judecătoriei Chişinău din *****, dosar nr. ***** a fost admisă cererea de revizuire depusă de către Biserica cu hramul "Sfântul și Dreptului Ioan Kronştadt şi Sfântul Mucenic Victor” şi a Consiliului municipal Chişinău împotriva hotărârii Judecătoriei Centru municipiul Chişinău din *****, dosar nr. ***** emisă de către judecătorul ***** şi anulată hotărârea Judecătoriei Centru, municipiul Chişinău din *****, dosar nr. ***** emisă de către judecătorul ***** la acţiunea "ALEXCREDIT” S.R.L., ”PROFI-STAR” S.R.L. şi ”TEHNOSERV-PRIM” S.R.L., împotriva A.O. Cuvântul de Onoare şi executorului judecătoresc*****privind înregistrarea dreptului de proprietate obţinut în baza licitaţiei.

Totodată, prin încheierea Judecătoriei Chişinău din *****, judecător *****, dosar nr. *****a fost scoasă de pe rol cererea de chemare în judecată depusă de către „ALEXCREDIT” S.R.L., ”PROFI-STAR” S.R.L. şi ”TEHNOSERV-PRIM” S.R.L..

În acțiune s-a menționat că, ALEXCREDIT” S.R.L., ”PROFI-STAR” S.R.L. şi "TEHNOSERV- PRIM” S.R.L., în cauza civilă nr. ***** şi-au întemeiat pretenţiile pe procesul -

verbal privind petrecerea licitaţiei nr. ***** al executorului judecătoresc *****, care avea la bază hotărârea Judecătoriei ***** dosar nr. ***** judecător *****

Astfel, prin răspunsul nr.***** a executorului judecătoresc *****, Primăria municipiului Chişinău a fost informată că licitaţia stabilită pentru data de***** nu a avut loc, fiind întocmit procesul - verbal corespunzător în temeiul art. 137; 139, lit. d) din Cod de Executare al RM.

Mai mult ca atât, licitaţia publică nu putea să se petreacă din motiv că hotărârea Judecătoriei ***** dosar nr. ***** judecător *****, a fost contestată de către reprezentantul Consiliului municipal Chişinău cu cerere de revizuire, în rezultatul căreia a fost emisă încheierea Judecătoriei *****, dosar nr. ***** prin care s-a casat hotărârea Judecătoriei ***** dosar nr. ***** emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către A.O. Cuvântul de Onoare împotriva Consiliului municipal Chişinău privind nesoluţionarea în termen legal a cererii şi obligarea petrecerii licitaţiilor funciare.

Iar prin decizia Curţii de Apel Chişinău din ***** a fost restitui recursul declarat de către A.O. Cuvântul de Onoare împotriva încheierii Judecătoriei ***** prin care s-a casat hotărârea Judecătoriei ***** dosar nr. *****.

Astfel, încheierea din 01.10.2013, dosar nr. *****, judecător ***** din Judecătoria Râşcani municipiul Chişinău, nu produce efect juridice.

Subsecvent s-a menționat în acțiune că terenul cu număr cadastral *****situat în ***** ce aparţine cu drept de proprietate la moment pârâtei ********** a fost format din terenul cu număr cadastral *****, cu suprafaţa de ***** ha, situat î***** aprobat ca proprietate municipală conform prevederilor deciziei Consiliului municipal Chişinău, nr. *****„Cu privire la delimitarea terenurilor proprietate municipală din *****”, care potrivit poziţiei 1997 din anexe la decizia Consiliului municipal Chişinău, nr. ***** terenul cu număr cadastral *****, cu suprafaţa de ***** ha, situat în mun. Chişinău, sector Râşcani este cu destinaţia "terenuri din intravilan”, domeniul ”public”, fapt ce se confirmă şi prin extrasul din Registrul bunurilor imobile şi decizia Consiliului municipal Chişinău nominalizată.

S-a atras atenția în motivarea acțiunii că, potrivit art. 6 din Codul funciar al Republicii Moldova, de competenţa consiliilor raionale şi municipale ţine ţinerea cadastrului funciar al raionului şi municipiului, organizarea reglementării regimului proprietăţii funciare; totodată în temeiul art. 9, alin. (5) din Legea privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor nr. 91 din 05.04.2007, Guvernul, autorităţile administraţiei publice locale vor aproba listele terenurilor din domeniul public şi ale celor din domeniul privat. Iar conform art. 69 din Cod funciar al Republicii Moldova, reglementarea regimului proprietăţii funciare prevede: elaborarea schemelor republicane şi zonale, prognozelor şi programelor de ameliorare şi protecţie a solului, precum şi a schemelor reglementării regimului proprietăţii funciare; fundamentarea şi stabilirea hotarelor terenurilor cu regimuri speciale de ocrotire a naturii, de recreaţie şi de rezervaţie;

determinarea şi stabilirea pe teren a hotarelor unităţii teritorial- administrative şi a intravilanului localităţilor.

S-a mai făcut referire și la prevederile Legii privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor nr. 91 din 05.04.2007 şi anume articolul 2 alin.(l) şi (2) ce prevede că terenurile din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile şi imprescriptibile, după cum urmează: a) nu pot fi înstrăinate, ci pot fi date numai în administrare, în concesiune, în arendă sau în locaţiune în condiţiile legii, iar actele juridice încheiate cu încălcarea alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.

În cererea de chemare în judecată s-a mai indicat că, Codul civil al Republicii Moldova prevede la art. 217 alin. (1) că nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu, iar potrivit art. 220 alin. (1) actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

Astfel, conform dicţionarului juridic, norme imperative reprezintă norme cu caracter obligatoriu. Acestea sunt de doua feluri: a) onerative, care prevăd expres obligaţia de a avea o anumita conduita; și b) prohibitive, care interzic categoric si expres o anumită conduită.

Iar în conformitate cu prevederile hotărârii Plenului Curţii Supreme de Justiţie nr. 1 din 07.07.2008 la constatarea nulităţii actului juridic ce contravine legii, urmează de reţinut că prin act juridic ce contravine legii se va înţelege nu numai actul încheiat cu nerespectarea prevederilor legii, dar şi cel încheiat cu nerespectarea prevederilor fixate în actele normative subordonate legii (instrucţiuni, regulamente, alte acte ministeriale sau departamentale). In acest caz, se prezumă că actele normative subordonate legii sunt emise în temeiul legii şi nu contravin ei.

De asemenea s-a atras atenția la articolul 29, alin. 2^1 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998 unde este menţionat că hotărârea judecătorească privind înscrierea sau radierea dreptului tabular ori privind efectuarea rectificării în registrul bunurilor imobile se depune în copie, a cărei autenticitate este confirmată de instanţa de judecată, cu menţiunea că este irevocabilă, în lipsa menţiunii respective, dacă hotărârea este executorie, se efectuează înscrierea provizorie în registrul bunurilor imobilei.

Articolul 14 alin. (2) lit. d) din Legea privind administraţia publică locală nr. 436 din 28.12.2006 prevede că pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliu, local realizează următoarele competenţe: decide vînzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă ori în locaţiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii, iar articolul 19 alin. (3) din Legea privind administraţia publică locală nr. 436 din 28.12.2006 prevede că în realizarea competenţelor sale, consiliul local adoptă decizii cu votul majorităţii consilierilor prezenţi, cu excepţia cazurilor în care legea sau regulamentul consiliului cere un număr mai mare de voturi. în cazul parităţii de voturi, nu se adoptă nici o decizie, dezbaterile fiind reluate în şedinţa următoare.

Astfel, s-a făcut referire și la prevederile art. 219 Cod civil, conform căror actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conţinutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor. Fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit actului juridic nul, iar în cazul imposibilităţii de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestaţiei. Partea şi terţii de bună-credinţă au dreptul la repararea prejudiciului cauzat prin actul juridic nul.

Efectele nulităţii actului juridic presupun consecinţele juridice ale aplicării sancțiunii nulităţii actului juridic. Nulitatea are menirea să restabilească, pe cât este posibil situația juridică a părţilor şi a terţilor existentă la momentul încheierii actului. De aceea, nulitatea operează nu numai pentru viitor, ci şi pentru trecut, cu efect retroactiv și presupune înlăturarea efectelor actului juridic care s-au produs între părți la momentul încheierii actului şi acel al desfiinţării lui.

La fel s-a menționat în acțiune că, efectele nulităţii actului juridic mai presupun şi repunerea părţilor în situația anterioară - restitutio in integrum, ceea ce implică restituirea reciprocă a prestaţiilor astfel încât părţile actului juridic să ajungă în situaţia care exista înaintea încheierii actului.

S-a subliniat că, principiul restitutio în integrum nu este decât un complement practic al desființării ideale a efectelor actului nul, realizată prin aplicarea regulii quod nullum producit effectum şi are raţiunea să se aplice deoarece au survenit efectele materiale ale tranzacției ori, părţile au primit reciproc anumite prestaţii.

Respectiv, restituirea prestaţiilor trebuie să fie efectuată corespunzător prestațiilor primite. Mai mult decât atât, anularea actului iniţial atrage şi nulitatea actelor subsecvente, această concluzie, în repetate rânduri, a fost subliniată și de către CtEDO în jurisprudența sa, cert indicând că fără repunerea părţilor la poziţia anterioară, constatarea nulității actului juridic este lipsită de finalitate.

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

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

În ședința de judecată, reprezentantul reclamanților de Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al municipiului Chișinău, Ivan Coica, a susținut pe deplin acțiunea și a solicitat

admiterea ei integrală, menționând că, instituţiile mass-media din Republica Moldova au mediatizat pe larg faptul că, hotărârea judecătoriei Centra municipiul Chişinău din ***** a fost casată, iar terenurile au fost dobândite, inclusiv de societatea cu răspundere limitată „Profi - Star”, în mod ilegal.

În ședința de judecată nu s-au prezentat din motive necunoscute pârâții S.R..L. „Profi-Star”, S.R.L. „ALFASPIRIT- GRUP”, Fuerte Group, „Grigorion” LTD și ***** și intervenientul accesoriu notarul public Ungureanu Tatiana, cu toate că au fost legal citați, prin urmare, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa lor.

Analizând materialele cauzei în raport cu prevederile legale pertinente, instanța de judecată ajunge la concluzia de a admite parțial cererea de chemare în judecată, din următoarele considerente.

Conform art.5 alin.(1) Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru aşi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

În acord cu art.27 alin.(1) din Codul de procedură civilă, disponibilitatea în drepturi se afirmă în posibilitatea participanţilor la proces, în primul rând a părţilor, de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus judecăţii, precum şi de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea şi mijloacele procedurale de apărare.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) şi (3), art.121, art.122 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale, dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate. Instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului. Circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

În conformitate cu art.130 alin.(1)-(3) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

În temeiul art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru

soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

Având în vedere că contractele de vânzare-cumpărare contestate au fost încheiate în anii 2017, 2018, 2021, instanța de judecată va face referire în continuare la prevederile legale în redacțiile în vigoare la momentul încheierii acestor raporturi juridice.

Conform materialelor dosarului, prin hotărârea J***** din ***** (dosar nr. *****), s-a admis cererea de chemare in judecata depusa de Asociaţia Obştească Cuvântul de Onoare, s-a constatat faptul nesoluţionării în termen legal a cererii depuse de Asociaţia Obştească Cuvântul de Onoare privind petrecerea licitaţiilor funciare, fiind obligat Consiliul municipal Chişinău de a petrece licitaţii publice privind acordarea în arenda /locaţiune funciara / proprietate a loturilor de teren amplasate în mun. Chişinău, libere de grevări şi pretenţii a terţilor.

Ulterior, prin hotărârea Judecătoriei *****, s-a dispus înregistrarea de stat în Registrul Bunurilor Imobile de către Oficiul Teritorial Cadastral Chişinău şi în temeiul proceselor-verbale ale licitaţiei din ***** (în procedura de executare nr. ***** aflata la executorul judecătoresc *****) a drepturilor de proprietate privată asupra următoarelor bunuri imobile ale titularilor: [...] companiei societatea comerciala „Profi Star”, asupra lotului de teren proprietatea *****i, municipiul Chişinău, cu suprafaţa de *****, conform dosarului tehnic/proiectului/ planului geometric elaborat de „Geocadgrup” S.R.L.

Prin încheierea Judecătoriei *****, s-au admis cererile de revizuire depuse de Consiliul municipal Chişinău, Primăria municipiului Chişinău, Asociaţia Obştească, „Parcul Copiilor” şi Întreprinderea Mixtă „Damanto Grup” SRL; s-a casat hotărârea J***** din ***** și încheierea J***** din *****, cu transmiterea cauzei preşedintelui instanţei pentru înregistrarea corespunzătoare în Programul Integrat de Gestionare a Dosarelor si repartizarea aleatorie.

Iar prin încheierea Judecătoriei *****, s-a admis cererea de revizuire înaintată de Biserica cu Hramul „Sfântului şi Dreptului Ioan Konstadt şi Sfântul Mucenic Victor” şi Consiliul municipal Chişinău, fiind anulată hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chişinău din *****

Prin încheierea Judecătoriei *****, s-a scos de pe rol cererea de chemare în judecată depusa de către societatea cu răspundere limitata „Alexcredit”, societatea cu răspundere limitata „Profi-Star” şi societatea cu răspundere limitata „Tehnoserv-Prim”, s-a explicat reprezentanţilor reclamanţilor că scoaterea cererii de pe rol nu împiedică adresarea cu o nouă cerere de chemare în judecata, cu respectarea prevederilor art. 166-167 Codul de procedura civila, s-a explicat părţilor că au dreptul să depună o cerere cu privire la anularea încheierii privind scoaterea cererii de pe rol, prezentând probe care sa confirme imposibilitatea prezentării lor în şedinţa de judecata şi a înştiinţării instanţei. S-a anulat măsura de asigurare aplicata conform încheierii *****

Conform informației din Registrul bunurilor imobile *****, compania „PROFI - STAR” S.R.L. a devenit proprietar al terenului nominalizat, în temeiul hotărârii Judecătoriei *****

Ulterior, la ***** "ALFASPIRIT - GRUP” S.R.L. a devenit proprietar al terenului nominalizat, în baza contractului de vânzare - cumpărare nr. ***** încheiat cu vânzătorul ”PROFI - STAR” S.R.L..

În continuare, la *****, FUERTE GROUP a devenit proprietar al terenului nominalizat, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din *****, încheiat cu vânzătorul "ALFASPIRIT - GRUP” S.R.L..

Iar la data de *****, „GRIGORION” LTD a devenit proprietar al terenului nr. *****, în baza contractului de vânzare - cumpărare încheiat cu vânzătorul FUERTE GROUP.

Și în final, la *****, ********** actualul proprietar, a devenit proprietar al terenului cu număr cadastral *****în baza contractului de vânzare - cumpărare nr. *****, încheiat cu vânzătorul "GRIGORION” LTD.

Conform art. 10 alin. (6) din Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice nr. 121 din 04 mai 2007, actele juridice privind înstrăinarea sau dobândirea, în folosul persoanelor fizice sau al persoanelor juridice cu capital privat, a bunurilor domeniului public, inclusiv prin privatizare, precum şi actele juridice privind darea acestor bunuri în comodat persoanelor indicate sunt lovite de nulitate absolută.

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

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

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

Potrivit art. 2 din Legea nr. 29 din 05-04-2018 privind delimitarea proprietăţii publice (în vigoare la momentul încheierii contractului din 2021), bunuri ale domeniului public sunt bunurile care, prin natura lor sau prin declaraţia legii, sunt de uz sau de interes public şi care aparţin statului sau unităţilor administrativ- teritoriale, iar conform art. 5 alin.(l) şi (2) bunurile domeniului public formează obiectul exclusiv al proprietăţii publice a statului sau a unităţilor administradiv-teritoriale şi sunt inalienabile, insesizabile şi imprescriptibile, circuitul civil al

acestora fiind limitat în condiţiile legii. Bunurile domeniului public: a) nu pot fi înstrăinate sau depuse în capitalul social al unor persoane juridice; b) nu pot fi supuse urmăririi silite; iar la aliniatul (7) al aceluiaş articol se prevede că actele juridice civile şi administrative încheiate cu încălcarea prevederilor prezentului articol sunt lovite de nulitate absolută.

Iar articolul 9 din Codul funciar prevede că de competenta consiliilor raionale şi municipale ţine determinarea şi repartizarea terenurilor pentru construcţii, totodată articolul 20 din Cod funciar prevede că documentele ce confirmă drepturile deţinătorilor de teren sunt: titlul de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, eliberat de autorităţile administraţiei publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale sau de către Agenţia de Stat Relaţii Funciare şi Cadastru în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moştenire, contractul de vânzare-cumpărare, contractul de donaţie, contractul de schimb, contractul de arendă şi altele.

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

Iar conform art. 69 din Cod funciar, reglementarea regimului proprietăţii funciare prevede: elaborarea schemelor republicane şi zonale, prognozelor şi programelor de ameliorare şi protecţie a solului, precum şi a schemelor reglementării regimului proprietăţii funciare; fundamentarea şi stabilirea hotarelor terenurilor cu regimuri speciale de ocrotire a naturii, de recreaţie şi de rezervaţie; determinarea şi stabilirea pe teren a hotarelor unităţii teritorial-administrative şi a intravilanului localităţilor.

Articolul 14 alin. (2) lit. d) din Legea privind administraţia publică locală nr. 436 din 28.12.2006 prevede că pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliu, local realizează următoarele competenţe: decide vînzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă ori în locaţiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii, iar articolul 19 alin. (3) din Legea privind administraţia publică locală nr. 436 din 28.12.2006 prevede că în realizarea competenţelor sale, consiliul local adoptă decizii cu votul majorităţii consilierilor prezenţi, cu excepţia cazurilor în care legea sau regulamentul consiliului cere un număr mai mare de voturi. în cazul parităţii de voturi, nu se adoptă nici o decizie, dezbaterile fiind reluate în şedinţa următoare.

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

Ordinea publică, reprezintă o totalitate de dispoziţii legale imperative de drept public şi de drept privat, ce urmăresc ca finalitate apărarea instituţiilor şi valorilor fundamentale ale

societăţii, ocrotirea socială a tuturor persoanelor, a drepturilor şi libertăţilor omului, precum şi dezvoltarea economică a ţării, iar bunele moravuri reprezintă regulile de morală socială considerate ca fundamentale pentru ordinea societăţii. Ele îşi găsesc reflectare în reprezentările general recunoscute în societate despre comportamentul cuvenit, moravuri care s-au constituit pe parcursul dezvoltării sociale, fiind, totodată, influenţate de principiile generale ale dreptului şi de jurisprudenţă. Ca urmare, chiar şi în lipsa vinovăției în acţiunile părţilor, care au încheiat actele juridice ce contravin legii, nu se exclude nulitatea absolută a lor, or necunoaşterea legii nu poate servi ca temei pentru îndreptăţirea persoanei.

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

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

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

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

Instanța de judecată constată că, odată ce a fost anulată hotărârea Judecătoriei Centru municipiul Chişinău din *****, dosar nr. ***** emisă de către***** în baza cărei ”PROFI-STAR” S.R.L. a devenit proprietar al terenului cu număr cadastral *****, cu suprafaţa de *****, aceasta nu produce efecte juridice, prin urmare temeiul înscrierii dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile nu există, respectiv această înscriere urmează a fi radiată.

Ca urmare, declararea nulităţii actului principal duce prin consecinţă la nulitatea actelor subsecvente. Ori, în conformitate cu art. 666 Cod civil, contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

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

Prin urmare, contractele de vânzare - cumpărare încheiate ulterior acestei înregistrări, contrar prevederilor legale expuse mai sus, sunt lovite de nulitate absolută.

Cu referire la nulitatea contractului de vânzare cumpărare nr. ***** încheiat între ***** şi vânzătorul "GRIGORION” LTD, sunt aplicabile prevederile art. 328 Codul civil (în redacţia în

vigoare de la 1 martie 2019), care stipulează că nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acţiune, cît şi pe cale de excepţie, de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanţilor la proces. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţile actului lovit de nulitate sau succesorii acestora. Atît acţiunea în constatare a nulităţii absolute, cît şi excepţia de nulitate absolută sînt imprescriptibile. Cu toate acestea, se prescriu în termen de 10 ani acţiunile privind aplicarea efectelor nulităţii absolute conform art. 331, indiferent dacă sînt introduse împreună cu acţiunea în constatare a nulităţii absolute sau după admiterea acestei acţiuni.

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

Conform art. 28 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: a) actele administrative emise de autorităţile publice abilitate în modul stabilit de legislaţie, în vigoare la data adoptării lor; b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislaţiei în vigoare la data adoptării lor; c) certificatele de succesiune; d) hotărârile instanţei de judecată; e) procesele-verbale privind procurarea bunului imobil la licitaţie, întocmite de executorul judecătoresc şi confirmate de către instanţa de judecată, sau procesele-verbale de transmitere silită a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc; e') procesele-verbale ale licitaţiei, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitaţie şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, ori actele de separare a bunului imobil din masa debitoare, întocmite de către administratorul de insolvabilitate/lichidator, şi actele ce confirmă dreptul real sau personal al persoanei care a solicitat separarea bunului imobil din masa debitoare; f) titlurile de autentificare a drepturilor deţinătorului de teren şi alte acte (adeverinţe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autorităţile publice abilitate, în modul stabilit de legislaţia în vigoare la data eliberării lor.

Conform art. 29, alin. 2^1 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, hotărârea judecătorească privind înscrierea sau radierea dreptului tabular ori privind efectuarea rectificării în registrul bunurilor imobile se depune în copie, a cărei autenticitate este confirmată de instanţa de judecată, cu menţiunea că este irevocabilă, în lipsa menţiunii respective, dacă hotărârea este executorie, se efectuează înscrierea provizorie în registrul bunurilor imobilei.

Cu referire la rectificarea prin radiere din Registrul bunurilor imobile, a tuturor înscrisurilor din subcapitolul II „Dreptul de Proprietate asupra Bunului”, şi înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului cu număr cadastral *****, se reţin prevederile art. 439, alin.(l), lit. b) din Codul civil al Republicii Moldova, care prevede că orice persoană interesată

poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficienţa actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

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

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

Astfel, reieșind din circumstanțele de fapt și de drept enumerate, instanța de judecată consideră că cererea de chemare în judecată este întemeiată parțial și urmează a fi admisă în partea ce se referă la constatarea nulității actelor juridice și rectificarea înscrisurilor în registrul bunurilor imobile, cu încasarea cheltuielilor de judecată, în rest acțiunea se va respinge ca neîntemeiată.

În conformitate cu prevederile art. art.94, 236-241, 243 din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, art. art. 216, 220, 315, 504, 505 din Codul civil al Republicii Moldova instanța de judecată,

h o t ă r ă ș t e :

A admite parțial acțiunea.

A constata nulitatea:

- contractului de vânzare - cumpărare nr. *****, încheiat între vânzătorul ’’GRIGORION” LTD și cumpărătorul *****;

- contractului de vânzare - cumpărare nr. ***** încheiat între cumpărătorul S.R.L.’’ALFASPIRIT- GRUP” și vânzătorul S.R..L. „Profi-Star”, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la *****

- contractului de vânzare - cumpărare nr. *****încheiat între cumpărătorul ’’FUERTE GROUP” și vânzătorul ’’ALFASPIRIT- GRUP” înregistrat în Registrul bunurilor imobile la *****;

- contractului de vânzare - cumpărare nr. ***** încheiat între cumpărătorul "GRIGORION" LTD și vânzătorul ''FUERTE GROUP" înregistrat în Registrul bunurilor imobile la *****

A rectifica în Registrul bunurilor imobile număr cadastral *****prin radierea tuturor înscrisurilor din subcapitolul II „Dreptul de Proprietate asupra Bunului" și înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenul cu număr cadastral *****situat în ***** cu suprafața de ***** după municipiul Chișinău.

A încasa în mod solidar de la S.R..L. „Profi-Star", S.R.L. „ALFASPIRIT- GRUP" și ***** în bugetul de stat, taxa de stat în sumă de 500 lei (cinci sute lei).

În rest acțiunea se respinge ca neîntemeiată.

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

Preşedintele şedinţei,

judecătorul **Garri Bivol**