Dosarul nr.2c-3155/20
2-20133230-12-2c-26102020

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

09 iunie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău, sediul Centru
în componenţă:
președintele şedinţei, judecătorul Vladislav Holban
grefier Beatrice Pascari

examinat în şedinţa de judecată publică pricina civilă la acţiunea înaintată de Clubul Sportiv Central „Dinamo" împotriva *****, intervenient accesoriu Ministerul Afacerilor Interne, Agenţia Proprietății Publice şi Bostan Arcadie cu privire la declararea nulităţii actului juridic şi rectificarea înscrisurilor din registrul bunurilor imobile.

A constatat:

1. La data de 26 octombrie 2020 Clubul Sportiv Central „Dinamo" a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva *****, cu privire la declararea nulităţii actului juridic şi rectificarea înscrisurilor din registrul bunurilor imobile.
2. În motivarea acţiunii reclamantul a indicat că în baza contractului de locaţiune nr, ***** din 11 decembrie 2015 încheiat între Clubul Sportiv. Central „Dinamo" în calitate de locator şi ***** în calitate de locatar a fost transmis în folosință şi posesie temporară, contra plată terenul cu suprafaţa de 1,1014 ha, cu nr. cadastral ***** amplasat în *****.
3. Conform pct. 2.4 al contractului termenul acestuia este stabilit de la data de 15 decembrie 2015 pînă la dala de 14 decembrie2025.
4. Consideră că această clauză contractuală este lovită de nulitate din următoarele considerente de drept şi de fapt:
5. Conform înscrisurilor din registrul bunurilor imobile deținute de Î.S. „Agenţia Servicii Publice" Departamentul Cadastru, bunul imobil cu suprafaţa de

1,1014 ha, nr. cadastral ***** amplasat în ***** este înregistrat cu drept de proprietate a Republicii Moldova, transmis în folosință Clubului Sportiv Central „Dinamo” al MAI.

6. Astfel, consideră că contractul de locaţiune nr. ***** din 11 decembrie 2015 încheiat între Clubul Sportiv Central „Dinamo” în calitate de Locator şi ***** în calitate de Locatar a fost încheiat cu grave abateri de la lege în ceia ce privește stabilirea termenului locuțiunii or, art. 17 alin. (5) din Legea privind administrarea şi deetanizarea proprietății publice prevede expres: „ Termenul contractului de locaţiune a activelor neutilizate ale întreprinderilor de stat/municipale şi ale societăților comerciale cu capital integral sau majoritar public neincluse în listele bunurilor nepasibile de privatizare , cu excepția activelor din cadrul parcurilor industriale, nu poale depăși un an”, această normă legală în coroborare cu dispozițiile art. 327 alin. (1) şi (2) din CC al RM dă dreptul să solicite declararea nulităţii pct. 2.4 a contractului.

7. Conform pct. 2.1 al contractului sus citat, obiect al contractului îl constituie „transmiterea temporară în posesie şi folosință, contra plată, de ta Locator către Locatar, a terenului cu suprafaţa de 1,1014 ha, cu numărul cadastral *****, situate în ***** . pentru construcția şi amenajarea Stadionului “Dinamo” amplasat în *****, conform proiectului acceptat de către Locator... ”

8. Conform pct. 3.1.2 al contractului Locatorul se obligă „să permită Locatarului din cont propriu să efectueze îmbunătățirea bunului imobil, ”, conform pct. 3.1.3 Locatorul se obligă „să permită Locatarului să obţină desinestătător toate condiţiile tehnice pentru rețelele inginerești exterioare pe nume propriu, să facă demersuri, să depună documentele necesare în vederea obținerii oricăror acte/autorizaţii (construcţie/demolare, eet.) avize de la autorități în vederea realizării/exercitării activității indicate în pct. 2.1 al contractului.

9. Este de menţionat că nici-o clauză contractuală nu prevede dreptul Locatarului de a înregistra dreptul de proprietate asupra îmbunătățirilor bunului închiriat, totuși în registrul bunurilor imobile au fost înregistrate cu drept de proprietate a ***** construcții nr. cadastrale **********, **********, **********, **********, **********, **********, **********, **********, **********, ********** şi **********, amplasate pe terenul cu nr. cadastral *****

10. Prin notificarea nr. 01/368 din 22 iulie 2020 reclamantul a înștiințat ***** despre intenția de rezolvirea a contractului de locaţiune nr. ***** din 11

decembrie 2015, însă notificarea a fost respinsă prin răspunsul din 28 iulie 2020 înregistrată la CSC „Dinamo” al MAI cu nr. 364.

11. Solicită reclamantul declararea nulităţii contractului de locaţiune nr. ***** din 11 decembrie 2015 încheiat între CSC „Dinamo” al MAI şi ***** şi obligarea Agenției Servicii Publice radierea dreptului de proprietate a ***** asupra bunurilor cu numerele cadastrale -**********, *****.2, **********, **********, **********, *****.6, **********, **********, **********, **********, ********** amplasate pe terenul cu numărul cadastral - ***** proprietate a Republicii Moldova din str. Gheorghe Asachi, 23 „a„ mim. Chişinău.

12. În şedinţa de judecată reprezentantul reclamantului a susținut cererea de chemare în judecată şi a solicitat admiterea integrală a acţiunii.

13. Reprezentantul pîrîtului a depus referință prin care a invocat netemeinicia cererii de chemare în judecată şi a solicitat respingerea acesteia drept neîntemeiată.

14. Reprezentanții intervenienților accesorii Ministerul Afacerilor Interne şi Agenţia Proprietății Publice în şedinţă de judecată au solicitat admiterea cererii de chemare în judecată.

15. Intervenientul accesoriu Bostan Arcadie fiind înștiințat legal despre data ora şi locul şedinţei de judecată nu s-a prezentat , motivele neprezenții nefiind aduse la cunoștința instanţei de judecată, fiind dispusă examinarea cauzei în lipsa acestuia.

16. Intervenientul accesoriu Agenţia Servicii Publice în şedinţă nu s-a prezentat însă a depus referința prin care a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată şi a solicitat examinarea cauzei în lipsa acestuia.

LEGISLAŢIA RELEVANTĂ.

17. Art. 17 alin. (5) din Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietății publice 121/04.05.2007 (în redacția legii în vigoarea la data de 11 decembrie 2015)

Termenul contractului de locaţiune a activelor neutilizate ale întreprinderilor de stat /municipale şi ale societăţilor comerciale cu capital integral sau majoritar public neincluse în listele bunurilor nepasibile de privatizare, cu excepţia activelor din cadrul parcurilor industriale, nu poate depăşi un an.

18. Art.217 din Codul civil (în redacția legii în vigoarea la data de 11 decembrie 2015)

(1) 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.

(2) Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţi a actului lovit de nulitate.

(3) Acţiunea în constatare a nulităţii absolute este imprescriptibilă.

19. Art.219 alin. (1) şi (2) din Codul civil (în redacția legii în vigoarea la data de 11 decembrie 2015)

(1) 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.

(2) Fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilităţii de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestaţiei.

20. Art.220 alin. (1) din Codul civil (în redacția legii în vigoarea la data de 11 decembrie 2015)

Actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel.

MOTIVAREA INSTANŢEI DE JUDECATĂ

21. Din materialele cauzei s-a constat cu certitudine faptul că la data de 11 decembrie 2015 a fost încheiat un contract de locaţiune cu nr. ***** între Clubul Sportiv. Central „Dinamo” în calitate de locator şi ***** în calitate de locatar prin care a fost transmis în folosință şi posesie temporară, contra plată terenul cu suprafaţa de 1,1014 ha, cu nr. cadastral ***** amplasat în *****.

22. Conform pct. 2.4 al contractului termenul acestuia este stabilit de la data de 15 decembrie 2015 pînă la dala de 14 decembrie2025. (f.d.-7-11. Vol.-I)

23. Totodată din materialele cauzei s-a constat că la data de 05 iulie 2018 în baza procesului-verbal de recepție nr. 077 din 04 iulie 2018 a fost înregistrat dreptul de proprietate după ***** asupra construcțiilor cu nr. cadastrale **********, **********, **********, **********, **********, **********, **********, **********, **********, ********** şi **********, amplasate

pe terenul cu nr. cadastral ***** proprietatea a Republicii Moldova din mun. Chişinău str. Gheorghe Asachi 23 „a”. (f.d.-16. Vol.-I)

24. Astfel, instanţa de judecată reține faptul că contractul de locaţiune cu nr. ***** încheiat între Clubul Sportiv. Central „Dinamo” şi ***** a fost încheiat pe o perioadă de 15 decembrie 2015 - 14 decembrie2025 , prin ce a fost încălcată în mod direct norma imperativă prevăzută în art. 17 alin. (5) din Legea 121/04.05.2007, fapt care în temeiul art.220 alin. (1) din Codul civil atrage nulitatea absolută a actului juridic dat.

25. Totodată instanţa de judecată reține aplicabile efectele nulităţii actului juridic prevăzute de art.219 alin. (1) şi (2) din Codul civil şi va dispune restituirea bunului terenul cu nr. cadastral ***** în forma transmisă, cu rectificarea înscrisurilor din registrul bunurilor imobile prin radierea a dreptului de proprietate a ***** asupra construcțiilor cu nr. cadastrale **********, **********, **********, **********, **********, **********, **********, **********, **********, ********** şi **********, amplasate pe terenul cu nr. cadastral ***** proprietatea a Republicii Moldova din mun. Chişinău str. Gheorghe Asachi 23 „a”.

26. Relevat este de menţionat faptul că partea pîrîtă ***** ca efect a nulităţii actului juridic privind repunerea părţilor în poziție inițială nu este limitată în dreptul de a solicitat transmiterea îmbunătățirilor sau în situaţia imposibilității să solicite încasarea contravalorii acestor îmbunătățiri.

27. Ţinând cont de cele expuse supra şi în temeiul art. 238-241CPC, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Se admite cererea de chemare în judecată înaintată de Clubul Sportiv Central „Dinamo” împotriva *****, intervenient accesoriu Ministerul Afacerilor Interne, Agenţia Proprietății Publice şi Bostan Arcadie cu privire la declararea nulităţii actului juridic şi rectificarea înscrisurilor din registrul bunurilor imobile.

Se constată nulitatea contractului de locațiune nr. ***** din 11 decembrie 2015 încheiat între Clubul Sportiv Central „Dinamo” şi ***** cu repunerea părţilor în poziție inițială prin rectificarea înscrisurilor din registrul bunurilor imobile de radierea a dreptului de proprietate a ***** asupra construcțiilor cu nr.

cadastrale **********, **********, **********,