Dosarul nr. 2-942/26
2-26008146-12-2-26012026-1

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

31 iulie 2026 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediul Buiucani)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Alina Gorceac
Grefier Sîngereanu Marina, Glazunov Liuba
Cu participarea: reprezentantului reclamantului Consiliul com. ***** și Primarul com. *****, Mihail Drosu, reprezentantului pârâtului SRL "*****", avocatul Vadim Șpac,
În absența: pârâților **********, reprezentantului acestora avocatul Mihail Barbaroș,
examinând în ședință de judecată publică, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de către Consiliul com. ***** și Primarul com. ***** împotriva lui ********** și S.R.L. „*****” cu privire la declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare și a contractului de donație,

C O N S T A T Ă :

Argumentele participanților la proces.

La 26 ianuarie 2026, Consiliul comunei ***** și Primarul comunei ***** a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui ********** și SRL „*****” cu privire la declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare și a contractului de donație.

În motivarea acțiunii depuse, reclamanții au indicat că, prin sentința Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani nr. **********, fostul primar al comunei *****, din perioada anilor 2011–2019, *****, a fost recunoscut vinovat de săvârșirea infracțiunii prevăzute la art. 3*****

Au menționat reclamanții că, potrivit sentinței menționate, s-a constatat că, în baza deciziei Consiliului comunal ***** nr. ***** din ***** „Cu privire la rezultatele licitației funciare”, a fost încheiat cu **********, la 27 mai 2005, contractul de arendă funciară nr. ***** conform căruia acestuia din urmă i-a fost transmis în arendă, pe un termen de 25 de ani, terenul agricol cu numărul cadastral*****cu bonitatea de 64 de grade, situat în municipiul Chișinău, comuna ********** pentru plantarea plantațiilor multianuale, iar acesta s-a obligat să folosească terenul conform destinației, precum și să achite, cel târziu la data de 27 mai a fiecărui an calendaristic, o plată anuală de arendă în mărime de 8.000 MDL, precum și impozitul funciar.

Au relatat că, la 13 aprilie 2012, Primăria comunei *****, municipiul Chișinău, s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui ********** privind încasarea datoriei, dobânzii de întârziere, penalității și rezilierea contractului de arendă menționat. Din cererea de chemare în judecată rezulta că ********** nu folosise terenul arendat conform destinației și se eschivase de la plata arendei.

Prin încheierea Judecătoriei Botanica, municipiul Chișinău din 17 aprilie 2012, a fost primită cererea de chemare în judecată a Primăriei comunei *****, municipiul Chișinău, împotriva lui ********** privind încasarea datoriei, dobânzii de întârziere, penalității și rezilierea contractului de arendă. În rezultat, a fost aplicată măsura de asigurare a acțiunii, prin care lui ********** i s-a interzis efectuarea unor acțiuni, inclusiv lucrări agricole, în privința

terenului agricol cu numărul cadastral*****cu bonitatea de 64 de grade, situat în municipiul Chișinău, comuna ********** până la examinarea cauzei în fond.

Prin încheierea Judecătoriei Botanica, municipiul Chișinău din 10***** Consiliul comunal *****, municipiul Chișinău, a fost atras în proces în calitate de intervenient accesoriu de partea reclamantei în cauza civilă intentată în baza cererii de chemare în judecată depuse de Primăria comunei *****, municipiul Chișinău, împotriva lui ********** privind încasarea datoriei, dobânzii de întârziere, penalității și rezilierea contractului de arendă. Potrivit cererii din 24 aprilie 2014, secretarul interimar al Consiliului comunal ***** a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat examinarea cauzei în lipsa Consiliului comunal *****.

Prin încheierea Judecătoriei Botanica, municipiul Chișinău din 22*****, a fost confirmată tranzacția încheiată între Primăria comunei *****, municipiul Chișinău, pe de o parte, și **********, pe de altă parte, în cauza civilă intentată în baza cererii de chemare în judecată depuse de Primăria comunei *****, municipiul Chișinău, cu participarea Consiliului comunal *****, municipiul Chișinău, în calitate de intervenient accesoriu, împotriva lui ********** privind încasarea datoriei, dobânzii de întârziere, penalității și rezilierea contractului de arendă.

Potrivit tranzacției, la pct. 1.1 s-a indicat că atât la încheierea, între Primăria comunei *****, municipiul Chișinău, în persoana fostului primar***** și **********, a contractului de arendă funciară nr. ********** cât și la întocmirea procesului-verbal aferent acestui contract, expediat prin poștă, dar nesemnat și necontestat de către **********, plata anuală pentru arenda terenului litigios fusese calculată în strictă conformitate cu prevederile art. 22 alin. (3) din Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198-XV din 15 mai 2003, ale anexei la Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997, precum și ale Legii pentru modificarea și completarea unor acte legislative nr. 108-XVIII din 17 decembrie 2009.

La pct. 1.2 s-a indicat că, în cadrul exercitării atribuțiilor de șef al administrației publice locale, primarul comunei *****, municipiul Chișinău, *****, constatase nerespectarea clauzelor contractului de arendă funciară nr. ***** încheiat cu ********** la 27 mai 2005, în privința terenului agricol cu numărul cadastral*****bonitatea de 64 de grade, situat în municipiul Chișinău, comuna ********** în partea ce ținea de achitarea plății de arendă și folosirea terenului conform destinației, din care considerente, la 13 aprilie 2012, inițiase procesul judiciar prin care solicitase încasarea datoriei pentru arenda terenului în mărime de 23.900 MDL, încasarea dobânzii de întârziere în mărime de 3.015,87 MDL, încasarea penalității în mărime de 359,99 MDL, rezilierea contractului de arendă menționat și asigurarea acțiunii prin interzicerea lui ********** de a efectua anumite acțiuni, inclusiv lucrări agricole, în privința terenului până la examinarea în fond a cauzei.

La pct. 1.3 s-a indicat că ********** achitase integral datoria, dobânda de întârziere și penalitatea solicitate spre încasare, conform ordinelor de încasare a numerarului din 8 august 2014.

La pct. 1.4 s-a indicat că părțile constataseră starea dezastruoasă a terenului litigios în cadrul examinării la fața locului efectuate de instanța de judecată și al fotografierii acestuia în ședința de judecată din 16*****, stare care făcea imposibilă folosirea terenului conform destinației și condițiilor stipulate în contractul de arendă menționat.

La pct. 1.5 părțile recunoșteau necesitatea unor investiții financiare majore pentru reabilitarea terenului litigios.

La pct. 1.6 părțile recunoșteau că nu erau, respectiv, îndreptățite să solicite și nici în posibilitate să execute obligațiile contractuale conform contractului de arendă funciară nr. ********** motiv pentru care consimțiseră să încheie tranzacția.

La pct. 1.7 ********** recunoștea că fusese îndreptățit să solicite Primăriei comunei *****, municipiul Chișinău, modificarea condițiilor contractuale în cazul constatării imposibilității folosirii terenului litigios conform destinației, însă nu procedase astfel, motiv pentru care se obliga să nu solicite restituirea plăților efectuate în temeiul contractului de arendă funciară nr. *****.

La pct. 1.8 Primăria comunei *****, municipiul Chișinău, recunoștea în privința lui ********** dreptul preferențial de răscumpărare a terenului litigios, în condițiile legii, cu respectarea următoarelor clauze.

Potrivit pct. 1.8.1, ambele părți conveniseră să înceteze benevol efectele contractului de arendă funciară nr. *****.

Potrivit pct. 1.8.2, Primăria comunei *****, municipiul Chișinău, recunoștea efectuarea de către ********** a tuturor plăților solicitate spre achitare în temeiul prevederilor contractului de arendă funciară nr. ********** precum și faptul că acesta nu avusese posibilitatea efectivă de a folosi terenul în conformitate cu prevederile contractului.

Potrivit pct. 1.8.3, Primăria comunei *****, municipiul Chișinău, se obliga, în condițiile legii și ale tranzacției, să inițieze procedurile legale de înstrăinare, în folosul lui **********, a terenului litigios.

Potrivit pct. 1.8.4, în scopul executării tranzacției, ********** se obliga, până la intrarea în vigoare a unei eventuale încheieri judecătorești de aprobare a tranzacției, să achite în folosul Primăriei comunei *****, municipiul Chișinău, suma de *****MDL, care urma să constituie prețul estimativ al viitoarei tranzacții de înstrăinare a terenului litigios, acceptat de ambele părți ale tranzacției.

Potrivit pct. 1.8.5, în scopul executării prevederilor tranzacției, Primăria comunei *****, municipiul Chișinău, se obliga, la intrarea în vigoare a unei eventuale încheieri judecătorești de aprobare a tranzacției, să perfecteze și să pună la dispoziția lui ********** toate actele necesare executării acesteia și, în caz de necesitate, să îi elibereze împuternicirile necesare înregistrării contractului de înstrăinare a terenului litigios, în condițiile legii.

Potrivit pct. 1.8.6, ambele părți recunoșteau că tranzacția prezenta elemente ale unui antecontract de vânzare-cumpărare a terenului litigios, iar ********** renunța la dreptul de a cere arvuna dublă pentru cazul în care Primăria comunei *****, municipiul Chișinău, nu ar fi executat, în conformitate cu legea și cu prevederile tranzacției, obligațiile asumate.

Prin aceeași încheiere, procesul intentat în baza cererii de chemare în judecată depuse de Primăria comunei *****, municipiul Chișinău, cu participarea Consiliului comunal *****, municipiul Chișinău, în calitate de intervenient accesoriu, împotriva lui ********** privind încasarea datoriei, dobânzii de întârziere, penalității și rezilierea contractului de arendă a fost încetat.

S-a indicat că nu se admitea o nouă adresare în judecată a Primăriei comunei *****, municipiul Chișinău, împotriva lui ********** cu privire la același obiect și pe aceleași temeiuri, iar cheltuielile de judecată suportate de părți au fost considerate compensate.

Au susținut reclamanții că, la ***** Primăria comunei *****, în persoana primarului *****, a încheiat și a semnat personal cu ********** contractul de vânzare-cumpărare a terenului agricol cu suprafața de*****, cu numărul cadastral *****, la prețul de *****MDL.

Astfel, au relatat că, potrivit Raportului Agenției Imobiliare „Lara” nr. ***** anexat la materialele dosarului penal, valoarea medie de piață a lotului de teren cu numărul cadastral*****amplasat în municipiul Chișinău, comuna *****, pentru perioada anilor 2015–2016, constituia între 5***** MDL. În opinia reclamanților, terenul fusese astfel înstrăinat nu doar în mod ilegal, dar și la un preț vădit lezant.

Reclamanții au invocat că, în lipsa unei decizii din partea Consiliului comunal *****, evitând procedura de organizare a licitațiilor publice și depășind în mod vădit drepturile și atribuțiile acordate prin lege, fostul primar al comunei *****, *****, a încheiat și a semnat personal cu ********** contractul de vânzare-cumpărare a terenului agricol cu suprafața de*****, cu numărul cadastral *****, la prețul redus de *****MDL, în timp ce valoarea reală a acestuia, potrivit datelor Bursei Imobiliare „Lara”, constituia în anul 2015 suma de 680.000 MDL.

În cadrul cauzei penale nr. *****, procurorul de caz a depus, la *****, o acțiune civilă în procesul penal, concretizată ulterior, prin care a solicitat declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din ***** având ca obiect terenul agricol cu suprafața de*****, cu numărul cadastral *****.

Concomitent, reclamanții au arătat că, prin sentința Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani nr. **********, referitor la acțiunea civilă menționată, instanța penală a reținut că examinarea acestei cereri implica o analiză detaliată a valabilității actului juridic civil în discuție, care depășea cadrul strict al procesului penal și ținea de competența instanței civile, care dispunea de mijloace procedurale și probatorii specifice pentru examinarea valabilității actelor juridice.

Au indicat că toate aceste aspecte presupuneau o evaluare în fond a actului de dispoziție asupra bunului public și a normelor incidente din dreptul civil și administrativ, precum și administrarea unor probe suplimentare de natură nepenală.

Prin urmare, întrucât instanța penală nu era competentă să se pronunțe definitiv asupra valabilității unui act juridic civil care implica drepturi de proprietate și aspecte de contencios administrativ, s-a impus lăsarea fără examinare a acțiunii civile.

Au mai indicat că, potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, terenul fusese înstrăinat la 2***** către Societatea cu Răspundere Limitată „*****”.

În opinia reclamanților, aceste circumstanțe denotau că o eventuală pronunțare a instanței asupra nulității contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. ***** din ***** privind înstrăinarea terenului agricol cu suprafața de*****, cu numărul cadastral *****, ar fi putut aduce atingere dreptului de proprietate și, respectiv, calității de proprietar de bună-credință a Societății cu Răspundere Limitată „*****”.

Totodată, au indicat că învinuirea formulată împotriva lui ***** nu se referea și la contractul de vânzare-cumpărare din 2*****.

În concluzie, au arătat că, având în vedere că acțiunea civilă formulată de acuzatorul de stat privea raporturi juridice complexe de drept privat, iar stabilirea nulității actelor juridice necesita proceduri și probe care excedau competenței instanței penale, aceasta fusese lăsată fără examinare.

Dat fiind faptul că instanța penală lăsase fără examinare acțiunea civilă privind declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din ***** având ca obiect terenul agricol cu suprafața de*****, cu numărul cadastral *****, unitatea administrativ-teritorială a înaintat prezenta cerere de chemare în judecată în scopul apărării efective a dreptului de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral *****, despre care susținea că fusese

înstrăinat fraudulos către pârâtul ********** de către factorii de decizie din cadrul Primăriei comunei *****, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. **********

În acest sens, Consiliul comunal ***** adoptase decizia nr. ***** prin care se decisese luarea act de sentința pronunțată în cauza penală nr. ***** de Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani, la **********de învinuire a lui *****, fost primar al comunei *****, pentru săvârșirea infracțiunilor prevăzute la art.***** din Codul penal.

Totodată, prin decizia menționată, se hotărâse ca Primăria comunei ***** să pregătească materialele și să înainteze în instanța de judecată o acțiune civilă privind declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din ***** prin care fusese înstrăinat terenul cu numărul cadastral *****, încheiat între Primăria comunei ***** și **********, precum și anularea tuturor actelor subsecvente.

Cu referire la temeiul nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din ***** reclamanții au reținut că, potrivit pct. 1 din Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 1 din 7 iulie 2008, cu modificările ulterioare, „Cu privire la aplicarea de către instanțele de judecată a legislației ce reglementează nulitatea actului juridic civil”, momentul în raport cu care se apreciază conformitatea actului juridic cu legea este acela al încheierii actului juridic.

Respectiv, reclamanții au apreciat că temeiul de nulitate invocat în speță rezida în prevederile art. 220 alin. (1) din Codul civil, în redacția anului 2015, potrivit cărora actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

Au precizat că, în speță, contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din *****contravenea normelor imperative în vigoare la data încheierii sale, referitoare la atribuțiile consiliului local de gestionare și înstrăinare a bunurilor imobile din proprietatea unității administrativ-teritoriale, și anume art. 9 alin. (1) din Legea nr. 1*****/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, art. 77 alin. (4) și (5) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală și art. 315 alin. (1) din Codul civil, în redacția anului 2015.

În continuare, au menționat că vânzarea-cumpărarea terenului litigios către **********, la ***** fusese urmată de acte juridice subsecvente.

Astfel, prin contractul de donație nr. *****, ********** și ********** donaseră terenul litigios cu numărul cadastral ***** lui *****.

La rândul său, *****încheiase cu Societatea cu Răspundere Limitată „*****” contractul de vânzare-cumpărare *****din 2*****, prin care înstrăinase terenul litigios.

Au indicat că, la momentul depunerii acțiunii, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, proprietar al terenului cu numărul cadastral ***** era Societatea cu Răspundere Limitată „*****”, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare *****din 2*****.

La acest capitol, reclamanții au invocat pct. 20 din Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 1 din 7 iulie 2008, cu modificările ulterioare, „Cu privire la aplicarea de către instanțele de judecată a legislației ce reglementează nulitatea actului juridic civil”, potrivit căruia, în ceea ce privește răsfrângerea efectelor nulității actului juridic față de terți, anularea actului juridic inițial atrage și anularea actului juridic următor, datorită legăturii lor reciproce. Au arătat că un alt efect al nulității actului juridic putea fi anularea actului juridic subsecvent ca urmare a anulării actului juridic inițial, excepții de la această regulă putând exista doar în cazurile prevăzute de lege.

Prin urmare, reclamanții au considerat că contractul de donație nr. ***** și contractul de vânzare-cumpărare *****din 2***** constituiau acte juridice subsecvente contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din *****și urmau a fi declarate nule în consecință.

Poziția pârâților **********, **********.

Prin referința depusă la 30 martie 2026, reprezentantul pârâților **********, **********, avocatul Mihail Barbaroș, și-a exprimat dezacordul cu cererea de chemare în judecată și a solicitat respingerea integrală a acesteia ca fiind neîntemeiată.

În motivarea referinței, reprezentantul pârâților a indicat că reclamanții și-au întemeiat acțiunea, între altele, pe sentința Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani din **********pronunțată în cauza penală nr. *****, prin care fostul primar al comunei *****, *****, fusese recunoscut vinovat de săvârșirea unor infracțiuni prevăzute de Codul penal.

A menționat că respectiva sentință fusese contestată cu apel atât de către inculpat, cât și de către partea acuzării, cauza fiind pendinte în fața Curții de Apel Centru, cu numărul ***** ședința de judecată fiind stabilită pentru 1*****.

Din aceste considerente, reprezentantul pârâților a susținut că sentința penală nu era definitivă și executorie și, prin urmare, nu putea avea relevanța juridică pe care reclamanții urmăreau să i-o atribuie în prezenta cauză civilă.

A mai indicat că, în cadrul examinării cauzei penale împotriva lui ***** și ***** acuzatorul de stat formulase o acțiune civilă în interesele administrației publice locale, având ca obiect inclusiv situația juridică a terenului litigios, iar pârâții din prezenta cauză fuseseră propuși spre audiere în calitate de martori, însă cererea privind audierea acestora nu fusese admisă de instanța penală.

În aceste condiții, reprezentantul pârâților a apreciat că sentința penală invocată de reclamanți nu putea constitui un temei juridic suficient pentru admiterea acțiunii.

În continuare, reprezentantul pârâților s-a referit la litigiul anterior dintre Primăria comunei ***** și **********, în cadrul căruia fusese pronunțată încheierea Judecătoriei Botanica, municipiul Chișinău din 22*****, prin care fusese confirmată tranzacția încheiată între părți.

A indicat că, în cadrul respectivei tranzacții, fusese recunoscut faptul că ********** achitase integral datoria, dobânda de întârziere și penalitatea solicitate de Primăria comunei *****, potrivit ordinelor de încasare a numerarului din 8 august 2014.

Totodată, potrivit poziției pârâților, prin aceeași tranzacție fusese constatată starea necorespunzătoare a terenului litigios și imposibilitatea folosirii acestuia conform destinației stabilite prin contractul de arendă.

Reprezentantul pârâților a subliniat că Primăria comunei ***** recunoscuse lui ********** dreptul preferențial de răscumpărare a terenului litigios, în condițiile legii, iar părțile conveniseră încetarea benevolă a efectelor contractului de arendă funciară nr. *****.

A mai indicat că Primăria comunei ***** se obligase, în condițiile legii și ale tranzacției, să inițieze procedurile legale de înstrăinare a terenului litigios în folosul lui **********.

Totodată, ********** se obligase să achite în folosul Primăriei comunei ***** suma de *****MDL, care urma să constituie prețul estimativ al viitoarei tranzacții de înstrăinare a terenului, acceptat de ambele părți.

Reprezentantul pârâților a mai arătat că Primăria comunei ***** se obligase, după intrarea în vigoare a încheierii judecătorești de aprobare a tranzacției, să perfecteze și să pună la dispoziția lui ********** toate actele necesare executării acesteia și, în caz de necesitate, să îi elibereze împuternicirile necesare înregistrării contractului de înstrăinare a terenului litigios, în condițiile legii.

A accentuat că părțile recunoscuseră în cuprinsul tranzacției că aceasta prezenta elemente ale unui antecontract de vânzare-cumpărare a terenului litigios, iar ********** renunțase la dreptul de a solicita arvuna dublă în ipoteza în care Primăria comunei ***** nu și-ar fi executat obligațiile asumate.

În opinia pârâților, tranzacția confirmată prin încheierea judecătorească din 22***** fusese ulterior executată de ambele părți prin încheierea, la ***** a contractului de vânzare-cumpărare nr. *****.

În continuare, reprezentantul pârâților s-a referit la decizia Consiliului comunal ***** nr. ***** prin care fusese decisă inițierea demersurilor pentru declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din *****și a actelor juridice subsecvente. A susținut că respectiva decizie nu identifica un temei juridic concret care ar fi justificat constatarea nulității actelor juridice contestate.

Cu referire la art. 220 alin. (1) din Codul civil, în redacția aplicabilă la momentul încheierii contractului, reprezentantul pârâților a arătat că reclamanții invocaseră încălcarea unor norme imperative, însă, în opinia sa, nu precizaseră în mod corespunzător care clauze ale contractului ar fi contravenit acestor norme.

A mai susținut că, în condițiile existenței unei tranzacții judiciare confirmate prin încheierea din 22*****, se impunea a fi luat în considerare faptul că încheierea contractului nr. ***** din *****reprezentase, potrivit poziției pârâților, executarea obligațiilor asumate prin respectiva tranzacție.

În continuare, reprezentantul pârâților a menționat că demonstrarea existenței unui temei de nulitate absolută trebuia realizată în primul rând în raport cu contractul inițial nr. ***** din ***** iar nu prin simpla invocare a caracterului subsecvent al actelor juridice încheiate ulterior.

A susținut că niciunul dintre actele judecătorești invocate de reclamanți nu ar fi stabilit necesitatea sau legalitatea desființării contractului nr. ***** din *****și nici nu ar fi constatat existența unui temei juridic concret pentru intervenția asupra unui raport juridic consumat și introdus în circuitul civil.

Reprezentantul pârâților a făcut referire și la efectele nulității actului juridic, indicând că desființarea contractului inițial putea atrage, în condițiile legii, consecințe asupra actelor juridice subsecvente, iar restabilirea situației anterioare urma a fi analizată potrivit normelor Codului civil referitoare la efectele nulității.

A invocat prevederile art. 331 din Codul civil, potrivit cărora drepturile reale dobândite în temeiul unui act juridic nul sau anulat se considerau că nu fuseseră dobândite pe acel temei, iar în cazul drepturilor înscrise într-un registru de publicitate, radierea acestora putea fi dispusă în condițiile prevăzute de lege.

Totodată, a făcut referire la art. 333 din Codul civil, care reglementa repararea prejudiciului cauzat prin nulitatea actului juridic, reproducând condițiile în care o parte putea pretinde despăgubiri de la cealaltă parte.

Reprezentantul pârâților a invocat și pct. 20 din Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 1 din 7 iulie 2008, potrivit căruia anularea actului juridic inițial putea atrage anularea actului juridic ulterior datorită legăturii dintre acestea, cu excepția situațiilor prevăzute de lege. A arătat însă că această regulă trebuia examinată împreună cu excepțiile instituite de legislația civilă și cu protecția dobânditorilor ulteriori. A susținut că principiul potrivit căruia nulitatea actului juridic inițial atrage nulitatea actului juridic subsecvent putea fi aplicat în situațiile în care exista o relație juridică de principal și accesoriu între acte sau când primul act juridic constituia fundamentul necesar pentru încheierea celui de-al doilea.

Totodată, reprezentantul pârâților a făcut referire la buna-credință a dobânditorului și la protecția proprietății garantată de art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, susținând că buna-credință trebuia protejată în raporturile civile.

A menționat că nulitatea absolută urmărea protejarea unui interes general și putea fi invocată de persoanele care justificau un interes juridic, fiind imprescriptibilă și neputând fi înlăturată prin confirmarea actului juridic.

În concluzie, reprezentantul pârâților **********, ********** a apreciat că reclamanții nu demonstraseră existența temeiului de nulitate absolută invocat prin prisma art. 220 alin. (1) din Codul civil și a solicitat respingerea integrală a cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

*Poziția pârâtei Societatea cu Răspundere Limitată „*****”.*

Prin referința depusă la 15 iulie 2026, reprezentantul Societății cu Răspundere Limitată „*****”, avocatul Vadim Șpac, și-a exprimat dezacordul cu cererea de chemare în judecată în partea privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare *****din 2***** și a solicitat respingerea pretenției formulate în această parte ca fiind neîntemeiată.

În motivarea referinței, reprezentantul pârâtei a arătat că reclamanții solicitaseră declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din ***** încheiat între Primăria comunei ***** și **********, a contractului de donație nr. *****, încheiat între **********, **********, precum și a contractului de vânzare-cumpărare *****din 2*****, încheiat între *****și Societatea cu Răspundere Limitată „*****”.

A indicat că reclamanții își întemeiaseră acțiunea, între altele, pe sentința Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani nr. **********, pronunțată în cauza penală privind fostul primar al comunei *****, *****.

Reprezentantul pârâtei a susținut, în primul rând, că contractul de vânzare-cumpărare *****din 2***** avea caracter subsecvent în raport cu contractul inițial de vânzare-cumpărare încheiat între Primăria comunei ***** și **********.

A precizat că Societatea cu Răspundere Limitată „*****” nu participase la raporturile juridice în urma cărora terenul cu numărul cadastral ***** ieșise din proprietatea unității administrativ-teritoriale și nu avusese nici o implicare în încheierea contractului din *****

Totodată, reprezentantul pârâtei a susținut că din materialele cauzei nu rezultau ilegalități imputabile Societății cu Răspundere Limitată „*****” în legătură cu dobândirea terenului.

A remarcat că, din conținutul cererii de chemare în judecată, nu rezulta vreun temei autonom de nulitate a contractului de vânzare-cumpărare *****din 2*****, încheiat între *****și Societatea cu Răspundere Limitată „*****”.

În opinia sa, reclamanții solicitaseră desființarea contractului respectiv exclusiv în considerarea caracterului său subsecvent față de actele juridice anterioare și prin raportare la pct. 20 din Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 1 din 7 iulie 2008, potrivit căruia anularea unui act juridic inițial putea atrage anularea actului juridic ulterior datorită legăturii dintre acestea.

În al doilea rând, reprezentantul pârâtei a indicat că Societatea cu Răspundere Limitată „*****” nu avusese calitatea de participant în cauza penală în cadrul căreia fusese pronunțată sentința Judecătoriei Chișinău, sediul *****

A susținut că Societatea cu Răspundere Limitată „*****” nu cunoscuse, la momentul achiziționării terenului, despre desfășurarea procesului penal invocat de reclamanți.

În acest sens, a accentuat că sentința Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani nr. ***** fusese pronunțată la **********respectiv după aproximativ zece luni de la încheierea contractului de vânzare-cumpărare *****din 2*****.

În opinia reprezentantului pârâtei, aceste circumstanțe confirmau calitatea Societății cu Răspundere Limitată „*****” de dobânditor legal și de bună-credință.

În susținerea acestei poziții, a indicat că, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare *****din 2*****, în Registrul bunurilor imobile nu erau notate restricții, grevări sau interdicții de înstrăinare în privința terenului cu numărul cadastral *****, iar *****figura în calitate de proprietar al bunului.

De asemenea, a susținut că în registru nu erau notate litigii sau procese penale referitoare la terenul respectiv.

Reprezentantul pârâtei a invocat și pct. 6 al contractului de vânzare-cumpărare *****din 2*****, potrivit căruia vânzătorul *****declarase și garantase că, până la semnarea contractului, bunul imobil nu fusese înstrăinat ori promis spre înstrăinare, nu era sechestrat, nu era ipotecat, nu fusese transmis în superficie, nu forma obiectul unui litigiu, nu se afla sub interdicție de înstrăinare sau arest și nu era afectat de vicii materiale sau juridice.

A mai invocat faptul că contractul de vânzare-cumpărare *****din 2***** fusese autentificat notarial, susținând că notarul efectuase verificările prevăzute de lege și nu identificase vreun impediment care ar fi împiedicat încheierea actului juridic.

Totodată, a indicat că Societatea cu Răspundere Limitată „*****” achitase pentru teren prețul stabilit prin contract și susținea că acesta corespundea valorii de piață a bunului.

În sprijinul acestei afirmații, la referință fusese anexat Raportul de evaluare din 2*****.

Prin urmare, reprezentantul Societății cu Răspundere Limitată „*****” a considerat că societatea dobândise terenul de la persoana care figura în Registrul bunurilor imobile în calitate de proprietar, în lipsa unor restricții sau litigii notate asupra bunului, în baza unui contract autentificat notarial și cu achitarea unui preț oneros.

În concluzie, reprezentantul pârâtei a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată în partea privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare *****din 2*****, încheiat între *****și Societatea cu Răspundere Limitată „*****”, ca fiind neîntemeiată.

În carul ședinței de judecată reprezentantul reclamantului Consiliul com. ***** și Primarul com. *****, Mihail Drosu, a susținut cererea de chemare în judecată pe baza motivelor de fapt și de drept indicate în cerere.

În cadrul ședinței de judecată reprezentantul pârâtului SRL "*****", avocatul Vadim Șpac a solicitat respingerea acțiunii în partea cerinței ce ține de anularea contractului de vânzare-cumpărare din *****și SRL "*****".

Pârâtul **********, și reprezentantul acestora avocatul Mihail Barbaroș, în privința cărora au fost întreprinse măsuri de citare, în cadrul ședinței de judecată nu s-au prezentat, considerent din care instanța de judecată a apreciat posibil examinarea cauzei în lipsa acestora.

Aprecierea instanței de judecată.

*Audiind poziția participanților prezenți la proces, examinând materialele cauzei și înscrisurile probatorii administrate la dosar, verificând argumentele expuse în cererea de chemare în judecată și obiecțiile formulate prin referințe, instanța de judecată ajunge la concluzia admiterii parțiale a acțiunii înaintate de Consiliul comunal ***** și Primarul comunei *****, din următoarele considerente.*

Potrivit art. 118 alin. (1) din Codul 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. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

Conform art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată, iar instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit și pe probele cercetate în ședința de judecată.

Probatoriul administrat la dosarul cauzei atestă, că prin decizia Consiliului comunal ***** nr. ***** din ***** „Cu privire la rezultatele licitației funciare”, au fost aprobate rezultatele licitației funciare desfășurate în privința terenului agricol amplasat în municipiul Chișinău, comuna ********** care ulterior a fost identificat cu numărul cadastral *****, având suprafața de***** și bonitatea de 64 de grade.

Ulterior, la 27 mai 2005, între Primăria comunei *****, în calitate de arendator, și **********, în calitate de arendaș, a fost încheiat contractul de arendă funciară nr. ***** prin care terenul agricol cu numărul cadastral*****situat în municipiul Chișinău, comuna ********** i-a fost transmis lui ********** în arendă pe un termen de 25 de ani, pentru plantarea plantațiilor multianuale. Potrivit contractului, arendașul și-a asumat obligația de a folosi terenul conform destinației, precum și de a achita plata anuală de arendă și impozitul funciar.

S-a constatat că la 13 aprilie 2012, Primăria comunei ***** la 13 aprilie 2012 a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui **********, prin care a solicitat încasarea de la ********** a datoriei aferente plății de arendă, a dobânzii de întârziere și a penalității, precum și rezilierea contractului de arendă funciară nr. ********** invocând neachitarea plății de arendă și nefolosirea terenului conform destinației.

Se reține că, la **********, Primăria comunei ***** și ********** au încheiat o tranzacție în cadrul cauzei civile respective, tranzacție care a fost confirmată prin încheierea Judecătoriei Botanica, municipiul Chișinău din 22*****.

Potrivit pct. 1.1 al tranzacției, părțile au consemnat că plata anuală pentru arenda terenului litigios fusese calculată potrivit prevederilor legale indicate în tranzacție, iar potrivit pct. 1.2 s-a consemnat că litigiul fusese inițiat de Primăria comunei ***** în legătură cu achitarea plății de arendă și folosirea terenului potrivit destinației, fiind solicitate încasarea datoriei în mărime de 23.900 MDL, a dobânzii de întârziere în mărime de 3.015,87 MDL, a penalității în mărime de 359,99 MDL și rezilierea contractului de arendă.

Potrivit pct. 1.3–1.7 ale aceleiași tranzacții, părțile au consemnat că ********** achitase integral datoria, dobânda de întârziere și penalitatea solicitate spre încasare, că în cadrul examinării la fața locului din 16***** fusese constatată starea terenului și necesitatea unor investiții pentru reabilitarea acestuia, precum și că ********** nu solicitase modificarea condițiilor contractului de arendă și renunța la solicitarea restituirii plăților efectuate în temeiul acestuia.

Prin pct. 1.8 al tranzacției, Primăria comunei ***** a recunoscut lui ********** dreptul preferențial de răscumpărare a terenului litigios, în condițiile legii. La pct. 1.8.1 părțile au convenit încetarea benevolă a efectelor contractului de arendă funciară nr. ********** iar la pct.

1.8.2 Primăria comunei ***** a recunoscut efectuarea de către ********** a plăților solicitate în temeiul contractului de arendă, precum și faptul că acesta nu avusese posibilitatea efectivă să folosească terenul în conformitate cu prevederile contractului.

Potrivit pct. 1.8.3 al tranzacției, Primăria comunei ***** s-a obligat, în condițiile legii și ale tranzacției, să inițieze procedurile legale de înstrăinare a terenului litigios în folosul lui **********. Prin pct. 1.8.4, ********** s-a obligat să achite Primăriei comunei ***** suma de *****MDL, indicată de părți drept preț estimativ al viitoarei tranzacții de înstrăinare a terenului, iar potrivit pct. 1.8.5 Primăria comunei ***** s-a obligat, după intrarea în vigoare a încheierii judecătorești de aprobare a tranzacției, să perfecteze și să pună la dispoziția lui ********** actele necesare executării acesteia și, în caz de necesitate, să îi elibereze împuternicirile necesare înregistrării contractului de înstrăinare a terenului, în condițiile legii.

Conform pct. 1.8.6 al tranzacției, părțile au consemnat că tranzacția prezenta elemente ale unui antecontract de vânzare-cumpărare a terenului litigios, iar ********** renunța la dreptul de a solicita arvuna dublă pentru cazul în care Primăria comunei ***** nu ar fi executat, în conformitate cu legea și cu prevederile tranzacției, obligațiile asumate. Prin încheierea Judecătoriei Botanica, municipiul Chișinău din 22*****, procesul civil intentat în baza cererii depuse de Primăria comunei ***** împotriva lui ********** a fost încetat, fiind indicat că nu se admite o nouă adresare în judecată între aceleași părți, cu privire la același obiect și pe aceleași temeiuri, iar cheltuielile de judecată suportate de părți au fost considerate compensate.

Potrivit contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din ***** încheiat între Primăria comunei *****, reprezentată de primarul *****, în calitate de vânzător, a transmis lui **********, în calitate de cumpărător, terenul agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de*****. Potrivit contractului, prețul de vânzare al terenului a constituit *****MDL, fiind indicat că suma respectivă fusese achitată de cumpărător. Contractul a fost autentificat notarial cu nr. ***** la ***** iar dreptul dobândit în temeiul acestuia a fost supus înregistrării în Registrul bunurilor imobile.

Din Raportul Agenției Imobiliare „LARA” nr. ***** rezultă că valoarea medie de piață a terenului cu numărul cadastral*****amplasat în municipiul Chișinău, comuna *****, a fost estimată pentru perioada anilor 2015–2016 între 5***** MDL.

Prin încheierea Judecătoriei Botanica, municipiul Chișinău din ***** a fost soluționată cererea privind explicarea încheierii din 22***** prin care fusese confirmată tranzacția dintre Primăria comunei ***** și **********. Din cuprinsul acestei încheieri rezultă că instanța s-a referit la clauzele tranzacției privind dreptul preferențial de răscumpărare recunoscut lui **********, obligația Primăriei comunei ***** de a iniția procedurile de înstrăinare și achitarea sumei de *****MDL stabilite de părți drept preț estimativ al viitoarei tranzacții.

Concomitent, instanța de judecată reține că prin contractul de donație nr. *****, ********** și ***** în calitate de donatori, au transmis cu titlu gratuit lui ***** în calitate de donatar, terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de*****. În cuprinsul contractului s-a indicat că bunul transmis prin donație aparținea donatorilor, iar valoarea acestuia a fost stabilită la suma de ***** MDL, echivalentul a ***** euro. Din același contract rezultă că *****a acceptat donația, iar dreptul său de proprietate asupra terenului a fost ulterior înscris în Registrul bunurilor imobile.

Ulterior, prin contractul de vânzare-cumpărare *****din 2*****, *****, în calitate de vânzător, a transmis Societății cu Răspundere Limitată „*****”, reprezentată de administratorul *****a, în calitate de cumpărătoare, terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de*****. Potrivit pct. 3*****

Potrivit pct. 6 al contractului de vânzare-cumpărare *****din 2*****, *****a declarat că, până la semnarea contractului, terenul nu fusese înstrăinat sau promis spre înstrăinare unei alte persoane, nu era sechestrat, nu era depus în ipotecă, nu fusese transmis în superficie, nu constituia obiectul unui litigiu, nu se afla sub interdicție de înstrăinare sau arest și nu era afectat de vicii materiale ori juridice. Contractul a fost autentificat notarial, iar dreptul de proprietate al Societății cu Răspundere Limitată „*****” asupra terenului a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 3 decembrie 2024.

Din extrasul din Registrul bunurilor imobile prezentat la materialele cauzei rezultă succesiunea înscrierilor dreptului de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral *****, inclusiv înscrierea dreptului lui ********** în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din ***** înscrierea ulterioară a dreptului lui *****în temeiul contractului de donație nr. ***** și înscrierea dreptului Societății cu Răspundere Limitată „*****” în temeiul contractului de vânzare-cumpărare *****din 2*****.

Din același extras rezultă că o interdicție înscrisă anterior în privința bunului a fost radiată la 14 mai 2015, iar la 15 aprilie 2025 asupra terenului a fost înscrisă o ipotecă în beneficiul unei instituții bancare, pentru garantarea unor obligații în cuantum de *****L.

Din Raportul de evaluare din 2*****, anexat la referința Societății cu Răspundere Limitată „*****”, rezultă evaluarea terenului cu numărul cadastral ***** efectuată după dobândirea acestuia de către societate, raportul fiind prezentat de pârâtă în susținerea poziției sale asupra valorii bunului.

Se atestă că împrejurările încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din *****au fost examinate și în cadrul cauzei penale nr. *****, pornite în privința fostului primar al comunei *****, *****. Din materialele prezentate rezultă că, la *****, procurorul de caz a înaintat în cadrul procesului penal o acțiune civilă, concretizată ulterior, prin care a solicitat, între altele, declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din 19 mai 2015, având ca obiect terenul cu numărul cadastral *****.

Astfel, prin sentința Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani din **********pronunțată în cauza penală nr. *****, ***** a fost recunoscut vinovat pentru faptele indicate în dispozitivul sentinței. În partea referitoare la acțiunea civilă prin care fusese solicitată declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din ***** instanța penală a lăsat cererea fără examinare, indicând că stabilirea valabilității actului juridic presupunea examinarea unor raporturi de drept civil și administrarea probelor în cadrul procedurii civile. Din materialele prezentei cauze rezultă că sentința din ***** a fost contestată cu apel.

Prin decizia Consiliului comunal ***** nr. ***** Consiliul comunal ***** a luat act de sentința pronunțată în cauza penală nr. ***** și a dispus pregătirea materialelor pentru înaintarea unei acțiuni civile privind declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din ***** încheiat între Primăria comunei ***** și ********** precum și anularea actelor juridice încheiate ulterior în privința terenului.

Din cererea de chemare în judecată rezultă că, în temeiul acestei decizii, Consiliul comunal ***** și Primarul comunei ***** au sesizat Judecătoria Chișinău, sediul Centru, solicitând declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din ***** încheiat între Primăria comunei ***** și **********, declararea nulității absolute a contractului de donație nr. *****, încheiat între **********, **********, precum și declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare *****din 2*****, încheiat între *****și Societatea cu Răspundere Limitată „*****”.

Potrivit art. 220 alin. (1) din Codul civil, în redacția aplicabilă la data de ***** actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

În conformitate cu art. 77 alin. (4) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, înstrăinarea bunurilor domeniului privat al satului, comunei, orașului, municipiului sau raionului se face prin decizie a consiliului local sau raional.

Potrivit alin. (5) al aceluiași articol, înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Conform art. 9 alin. (1) din Legea nr. 1***** din 4 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, împuternicirile de proprietar al patrimoniului unității administrativ-teritoriale sunt exercitate de consiliul local în numele unității administrativ-teritoriale.

Totodată, potrivit art. 4 alin. (2) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, vânzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se efectuează de către autoritățile administrației publice locale la decizia consiliului respectiv.

Instanța de judecată reține că, pentru a aprecia asupra valabilității unui contract de vânzare-cumpărare având ca obiect un bun imobil, urmează a fi verificată respectarea condițiilor de valabilitate ale actului juridic existente la momentul încheierii acestuia. O asemenea verificare nu se limitează la forma scrisă și autentificarea notarială a contractului, dar presupune și stabilirea existenței consimțământului juridic valabil, a împuternicirii persoanei care dispune de bun, a caracterului licit al obiectului și scopului actului juridic, precum și respectarea condițiilor imperative prevăzute de lege pentru transmiterea dreptului.

În cazul bunurilor ce aparțin unității administrativ-teritoriale, examinarea valabilității actului de înstrăinare presupune, în primul rând, stabilirea organului abilitat de lege să exercite prerogativa de dispoziție asupra bunului și verificarea modului în care voința proprietarului public a fost formată și exprimată. Or, simpla semnare a contractului de către reprezentantul unei autorități publice nu este suficientă pentru transmiterea valabilă a dreptului dacă legea atribuie unui alt organ competența de a decide asupra înstrăinării.

Revenind la circumstanțele cauzei, instanța de judecată reține că, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din ***** Primăria comunei *****, reprezentată de primarul *****, a transmis lui ********** terenul agricol cu numărul cadastral*****pentru prețul de *****MDL.

Din materialele cauzei nu rezultă existența unei decizii a Consiliului comunal ***** prin care organul deliberativ să fi decis înstrăinarea concretă a terenului cu numărul cadastral ***** către **********.

Instanța reține că lipsa unei asemenea decizii nu poate fi redusă la o omisiune formală care ar putea fi înlăturată prin faptul autentificării notariale a contractului ori prin executarea ulterioară a acestuia. Reglementările incidente atribuiau consiliului local prerogativa de a exercita, în numele unității administrativ-teritoriale, împuternicirile de proprietar asupra patrimoniului acesteia și stabileau că înstrăinarea bunurilor din domeniul privat se efectuează prin decizia organului deliberativ.

În consecință, decizia consiliului local reprezenta actul prin care proprietarul public își forma și își exterioriza voința de a dispune de bun. Primarul putea reprezenta unitatea administrativ-teritorială la încheierea și semnarea actelor juridice în limitele competențelor

stabilite de lege, însă atribuția de reprezentare nu putea substitui competența organului deliberativ de a decide asupra înstrăinării patrimoniului local.

Sub acest aspect, instanța constată că semnarea contractului de vânzare-cumpărare de către primar nu era suficientă pentru a demonstra existența unei manifestări de voință valabile a proprietarului în vederea vânzării terenului, atât timp cât nu fusese adoptată decizia organului competent căruia legea îi atribuise dreptul de a hotărî asupra înstrăinării bunului.

În aceeași ordine de idei, dispozițiile art. 77 alin. (5) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 instituiau regula potrivit căreia înstrăinarea bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se efectuează prin licitație publică, în condițiile legii.

Din materialele cauzei nu rezultă desfășurarea unei licitații publice în vederea vânzării terenului cu numărul cadastral ***** către ********** și nici existența unui caz exceptat expres de lege de la această procedură.

Instanța de judecată reține că procedura licitației publice nu constituia o formalitate exterioară actului de vânzare-cumpărare, lipsită de influență asupra valabilității acestuia. Prin instituirea acestei proceduri, legea urmărea asigurarea transparenței în gestionarea patrimoniului unității administrativ-teritoriale, accesul concurențial al persoanelor interesate la dobândirea bunurilor publice și protejarea intereselor patrimoniale ale colectivității locale.

Din decizia Consiliului comunal ***** nr. ***** din ***** rezultă desfășurarea anterior a unei licitații funciare, însă aceasta a vizat transmiterea terenului în arendă și a constituit temei pentru încheierea contractului de arendă funciară nr. *****.

Instanța reține că transmiterea terenului în arendă și transmiterea dreptului de proprietate asupra aceluiași teren sunt operațiuni juridice distincte. Prin încheierea contractului de arendă, unitatea administrativ-teritorială își păstra dreptul de proprietate și transmitea temporar folosința bunului, în timp ce vânzarea avea ca efect ieșirea definitivă a bunului din patrimoniul acesteia. Prin urmare, licitația desfășurată pentru atribuirea terenului în arendă nu putea fi considerată, prin ea însăși, procedura de licitație necesară pentru înstrăinarea ulterioară a dreptului de proprietate.

În continuare, instanța va verifica argumentul pârâților potrivit căruia contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din *****a constituit executarea tranzacției încheiate între Primăria comunei ***** și ********** și confirmate prin încheierea Judecătoriei Botanica, municipiul Chișinău din 22*****.

Din conținutul tranzacției rezultă că Primăria comunei ***** a recunoscut lui ********** dreptul preferențial de răscumpărare a terenului litigios „în condițiile legii”, iar prin pct. 1.8.3 s-a obligat, „în condițiile legii și a prezentei tranzacții”, să inițieze procedurile legale de înstrăinare a terenului în folosul acestuia. Totodată, prin pct. 1.8.4, suma de *****MDL a fost indicată de părți drept „preț estimativ al viitoarei tranzacții de înstrăinare”, iar prin pct. 1.8.5 Primăria comunei ***** s-a obligat să perfecteze actele necesare înregistrării contractului de înstrăinare „în condițiile legii”.

Din formularea clauzelor enunțate instanța constată că tranzacția nu prevedea transmiterea directă a dreptului de proprietate asupra terenului și nici nu dispunea încheierea necondiționată a unui contract de vânzare-cumpărare. Dimpotrivă, părțile au condiționat expres eventuala înstrăinare de respectarea legii și au prevăzut inițierea ulterioară a procedurilor legale necesare realizării acesteia.

De asemenea, împrejurarea că suma de *****MDL a fost calificată drept preț estimativ al unei „viitoare tranzacții de înstrăinare” confirmă faptul că tranzacția judiciară nu reprezenta

însăși vânzarea terenului, urmând ca actul de dispoziție să fie încheiat ulterior, în condițiile prevăzute de lege.

Instanța nu poate reține nici argumentul potrivit căruia confirmarea tranzacției prin încheierea Judecătoriei Botanica, municipiul Chișinău din 22***** ar fi înlăturat necesitatea respectării procedurii stabilite de legislația privind administrarea patrimoniului unității administrativ-teritoriale.

Prin confirmarea tranzacției, instanța a conferit efect juridic convenției procesuale în limitele clauzelor asumate de părți. Or, aceste clauze nu stabileau derogarea de la condițiile prevăzute de lege, ci, dimpotrivă, făceau în mod repetat trimitere la executarea obligațiilor „în condițiile legii” și la inițierea „procedurilor legale de înstrăinare”.

Totodată, un act judecătoresc prin care este confirmată o tranzacție nu poate avea drept efect atribuirea către primar a unei competențe de dispoziție asupra patrimoniului unității administrativ-teritoriale pe care legea o atribuie consiliului local și nici înlăturarea unei proceduri imperative instituite pentru vânzarea bunurilor respective.

În ceea ce privește încheierea Judecătoriei Botanica, municipiul Chișinău din ***** prin care a fost explicată încheierea din 22*****, instanța reține că obiectul procedurii respective l-a constituit explicarea actului judecătoresc prin care fusese confirmată tranzacția dintre părți, iar nu examinarea valabilității contractului de vânzare-cumpărare nr. ********** Încheierea de explicare nu putea modifica conținutul actului judecătoresc explicat și nici nu putea substitui actele pe care legislația le impunea pentru înstrăinarea unui bun al unității administrativ-teritoriale. În aceeași măsură, poziția exprimată de reprezentanții autorității publice în cadrul acelei proceduri nu poate fi echivalată cu adoptarea de către Consiliul comunal ***** a unei decizii privind înstrăinarea concretă a terenului.

Referitor la prețul de *****MDL stabilit prin contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din ***** instanța constată că la materialele cauzei a fost prezentat Raportul Agenției Imobiliare „LARA” nr. ***** potrivit căruia valoarea medie de piață a terenului pentru perioada anilor 2015–2016 a fost estimată între 5***** MDL.

Cu toate acestea, diferența dintre prețul indicat în contract și valoarea rezultată din raportul menționat nu reprezintă împrejurarea determinantă pentru soluționarea pretenției privind nulitatea contractului. Chiar și în ipoteza în care prețul convenit ar fi corespuns valorii de piață a terenului, înstrăinarea acestuia continua să fie supusă condițiilor imperative privind formarea voinței proprietarului și procedura de transmitere a bunului.

Prin urmare, viciul actului juridic examinat nu rezultă în principal din cuantumul prețului, ci din faptul că înstrăinarea a fost realizată în lipsa deciziei organului căruia legea îi atribuise competența de dispoziție asupra bunului și fără procedura de licitație impusă de lege.

În ceea ce privește sentința Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani din **********pronunțată în cauza penală nr. *****, instanța reține că aceasta a fost contestată cu apel și nu a dobândit caracter definitiv.

Respectiv, instanța nu atribuie sentinței respective efectul prejudicial prevăzut de art. 123 alin. (3) din Codul de procedură civilă și nu întemeiază soluția privind valabilitatea contractului nr. ***** din *****pe constatările referitoare la vinovăția penală a fostului primar *****.

Această împrejurare nu împiedică însă instanța civilă să verifice, în baza probelor administrate în prezenta cauză, condițiile în care contractul a fost încheiat și respectarea dispozițiilor legale aplicabile la data înstrăinării terenului.

Generalizând cele expuse, instanța de judecată constată că, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din ***** nu a fost adoptată o decizie a Consiliului comunal

***** privind înstrăinarea terenului către ********** și nu a fost organizată licitația publică prevăzută de lege pentru înstrăinarea bunurilor unității administrativ-teritoriale. Aceste cerințe priveau competența de dispoziție asupra bunului și modalitatea legală de formare și realizare a voinței proprietarului public, fiind instituite prin norme imperative destinate protejării unui interes general.

Prin urmare, instanța ajunge la concluzia că contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din *****contravine normelor imperative aplicabile la momentul încheierii sale și este lovit de nulitate absolută, motiv pentru care pretenția formulată în această parte urmează a fi admisă.

În ceea ce privește contractul de donație nr. *****, instanța reține că, potrivit art. 327 alin. (1) din Codul civil, actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general, iar potrivit art. 328 alin. (1), nulitatea absolută poate fi invocată atât pe cale de acțiune, cât și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual, instanța fiind obligată să o constate din oficiu după ascultarea opiniilor participanților la proces. Totodată, art. 334 alin. (1) din Codul civil stabilește că actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sunt nule.

Instanța reține că noțiunea de bune moravuri nu se confundă cu simpla neconvenientă economică a actului, cu caracterul său gratuit sau cu existența unui raport de rudenie între părți. Pentru incidența art. 334 alin. (1) este necesar ca, raportat la circumstanțele concrete ale încheierii actului, finalitatea urmărită de părți ori efectul pe care acestea au urmărit să îl producă să intre în contradicție vădită cu exigențele de loialitate, corectitudine și conduită onestă care trebuie să guverneze raporturile juridice civile. Prin urmare, simplul fapt că părinții transmit cu titlu gratuit un bun copilului lor nu este, prin el însuși, de natură să atragă nulitatea donației, însă aceeași operațiune juridică poate fi supusă unei aprecieri diferite atunci când este realizată într-un context în care modul de dobândire a bunului este deja contestat, iar transmiterea gratuită către o persoană apropiată este aptă să împiedice sau să îngreuneze producerea unor consecințe patrimoniale previzibile.

Revenind la circumstanțele cauzei, instanța constată că, prin contractul de donație nr. *****, ********** și ********** au transmis cu titlu gratuit lui *****, fiul acestora, terenul cu numărul cadastral *****, bunul fiind evaluat în cuprinsul contractului la suma de ***** MDL, echivalentul a ***** euro. Din actul juridic nu rezultă existența vreunei contraprestații din partea donatarului, transmiterea fiind efectuată cu titlu gratuit, în interiorul aceluiași cerc familial.

Instanța reține că raportul de rudenie dintre donatori și donatar nu poate constitui, privit izolat, un indiciu suficient al caracterului contrar bunelor moravuri al actului, însă acesta urmează a fi examinat împreună cu momentul încheierii donației și cu situația juridică în care se afla bunul la acea dată. Astfel, la 24 octombrie 2024 era deja pendinte cauza penală în cadrul căreia erau cercetate împrejurările în care terenul cu numărul cadastral ***** fusese înstrăinat în anul 2015 de Primăria comunei ***** către **********, iar contractul nr. ***** din *****și împrejurările încheierii acestuia formau parte din obiectul examinării în acea cauză.

Din conținutul sentinței rezultă, de asemenea, că apărarea inculpatului ***** a solicitat audierea lui ********** în calitate de martor, cerere care nu a fost admisă de instanța penală. Instanța nu va reține, așadar, că ********** ar fi fost efectiv audiat în cadrul procesului penal, însă această împrejurare confirmă legătura directă a acestuia cu operațiunea juridică examinată în cauza penală și faptul că persoana sa era vizată în examinarea circumstanțelor dobândirii terenului.

În aceste condiții, instanța apreciază că transmiterea cu titlu gratuit a unui bun de o valoare patrimonială considerabilă către propriul fiu, intervenită în perioada în care împrejurările

dobândirii inițiale a bunului făceau obiectul unei proceduri judiciare, nu poate fi desprinsă de contextul în care actul a fost încheiat. Natura gratuită a operațiunii, lipsa unei contraprestații, raportul de rudenie de gradul întâi dintre donatori și donatar, valoarea semnificativă a bunului și momentul ales pentru efectuarea transmisiunii formează un ansamblu de împrejurări care trebuie apreciate împreună.

Instanța subliniază că nu constată nulitatea donației pe baza unei simple presupuneri referitoare la motivele subiective ale părților și nici exclusiv în considerarea raportului de rudenie dintre acestea. Totodată, pentru aplicarea art. 334 alin. (1) din Codul civil nu este necesar ca scopul contrar bunelor moravuri să fie declarat expres în contract, acesta putând rezulta din circumstanțele obiective în care actul a fost încheiat și din finalitatea economică și juridică pe care actul era apt să o producă.

În speță, transmiterea gratuită a terenului către *****a avut ca efect scoaterea bunului din patrimoniul persoanelor care îl dobândiseră în temeiul contractului din *****și plasarea acestuia în patrimoniul unei rude apropiate, într-un moment în care circumstanțele dobândirii inițiale erau deja supuse examinării judiciare. Raportat la aceste împrejurări, instanța constată că actul nu poate fi privit doar ca o liberalitate familială obișnuită, desprinsă de situația juridică existentă la data încheierii lui.

Instanța reține că libertatea de a dispune de patrimoniu, inclusiv cu titlu gratuit, este protejată de dreptul civil, însă exercitarea acestei libertăți trebuie să se realizeze cu respectarea limitelor impuse de ordinea publică, bunele moravuri și buna-credință. Or, buna-credință constituie un principiu general al raporturilor juridice civile, iar exercitarea drepturilor subiective nu poate servi drept instrument pentru eludarea sau îngreunarea consecințelor juridice previzibile generate de contestarea titlului asupra bunului.

Prin urmare, apreciind cumulativ natura gratuită a actului, raportul de rudenie dintre părți, valoarea bunului transmis, momentul încheierii donației și existența la acea dată a unei proceduri judiciare în care erau examinate împrejurările dobândirii terenului, instanța ajunge la concluzia că transmiterea bunului către *****nu a reprezentat exclusiv o liberalitate familială, dar a urmărit și conservarea bunului în sfera patrimonială a familiei în eventualitatea producerii unor consecințe juridice asupra titlului dobândit în anul 2015.

O asemenea finalitate este incompatibilă cu exigențele de loialitate și corectitudine care trebuie să guverneze raporturile juridice civile și, în consecință, intră sub incidența art. 334 alin. (1) din Codul civil.

Instanța reține, de asemenea, că nulitatea prevăzută de art. 334 alin. (1) protejează un interes general, astfel încât, în coroborare cu art. 327 alin. (1) și art. 328 alin. (1) din Codul civil, aceasta constituie o nulitate absolută, pe care instanța este obligată să o constate atunci când circumstanțele cauzei îi relevă existența, după ascultarea opiniilor participanților la proces.

În consecință, instanța constată că contractul de donație nr. ***** contravine vădit bunelor moravuri și este lovit de nulitate absolută, motiv pentru care pretenția formulată în această parte urmează a fi admisă.

În ceea ce privește pretenția privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare *****din 2*****, încheiat între *****și Societatea cu Răspundere Limitată „*****”, instanța de judecată ajunge la concluzia că aceasta urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

Potrivit art. 10 alin. (1) din Codul civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, contractul, ordinea publică și bunele moravuri, buna-credință fiind prezumată până la proba contrară.

În conformitate cu art. 523 alin. (1) din Codul civil, dobânditorul de bună-credință dobândește dreptul înregistrat în folosul său, în temeiul unui act juridic, în Registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv și în cazul în care cel care a dispus de drept nu era adevăratul său titular, nu avea împuterniciri de a dispune de drept sau actul juridic de dispoziție este ineficient pe alt temei, buna-credință trebuind să subziste până la momentul depunerii cererii de înregistrare a dreptului. Potrivit alin. (2) al aceluiași articol, dobânditorul de bună-credință nu dobândește dreptul înregistrat în cazul în care l-a obținut cu titlu gratuit sau nu a intrat în posesia bunului care face obiectul dreptului înregistrat.

Instanța reține că norma enunțată are o importanță determinantă pentru soluționarea pretenției formulate împotriva Societății cu Răspundere Limitată „*****”. Prin conținutul său, art. 523 din Codul civil reglementează tocmai ipoteza în care între situația juridică reală a dreptului și situația reflectată în registrul de publicitate există o neconcordanță, iar o persoană dobândește cu titlu oneros dreptul de la titularul înscris, fără să cunoască și fără să existe împrejurări care să îi impună cunoașterea viciului titlului acestuia. Protecția instituită de această normă nu presupune că actul juridic anterior devine valabil și nici nu înlătură nulitatea acestuia, dar stabilește efectele pe care nevalabilitatea titlului anterior le poate produce față de terțul care, cu bună-credință, s-a întemeiat pe situația juridică publicată în registru.

Sub acest aspect, instanța reține că reclamanții și-au întemeiat pretenția privind nulitatea contractului *****din 2***** pe caracterul subsecvent al acestuia, invocând pct. 20 din Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 1 din 7 iulie 2008, potrivit căruia anularea actului juridic inițial atrage sau poate atrage anularea actului juridic următor datorită legăturii reciproce dintre acestea, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Instanța nu contestă existența unei legături juridice între actele succesive prin care a fost transmis dreptul asupra aceluiași bun. Totodată, această legătură nu permite concluzia că nulitatea primului act se propagă în mod automat și necondiționat asupra tuturor actelor juridice încheiate ulterior, indiferent de persoana dobânditorului, caracterul oneros sau gratuit al transmisiunii, situația reflectată în registrul public și buna sau reaua-credință a celui care dobândește dreptul.

O asemenea interpretare ar lipsi de conținut normativ art. 523 din Codul civil. Or, legiuitorul a reglementat expres situația în care persoana care dispune de drept nu este adevăratul titular, nu are împuternicirea de a dispune ori actul său juridic este ineficient pe un alt temei și, cu toate acestea, a stabilit că dobânditorul de bună-credință poate dobândi dreptul înregistrat în folosul său. Prin urmare, după intrarea în vigoare a reglementării Codului civil modernizat, caracterul subsecvent al actului juridic nu poate fi examinat separat de regimul juridic al dobândirii cu bună-credință a dreptului înregistrat.

Mai mult, chiar regula invocată de reclamanți din Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 1 din 7 iulie 2008 admite existența excepțiilor stabilite de lege. Articolul 523 din Codul civil constituie tocmai o asemenea reglementare legală, care impune instanței să verifice situația juridică proprie a dobânditorului ulterior înainte de a extinde asupra acestuia consecințele nevalabilității titlului anterior.

În consecință, pentru soluționarea pretenției formulate împotriva Societății cu Răspundere Limitată „*****”, constatarea nulității contractului nr. ***** din *****și a contractului de donație nr. ***** nu este suficientă. Instanței îi revine obligația de a verifica distinct dacă sunt întrunite condițiile art. 523 din Codul civil și, în special, dacă societatea a dobândit terenul cu titlu oneros, dacă dreptul vânzătorului era înregistrat, dacă aceasta a intrat în posesia bunului și

dacă, până la momentul depunerii cererii de înregistrare a dreptului, cumpărătoarea a fost de bună-credință.

Revenind la circumstanțele cauzei, instanța constată că, la 2*****, data încheierii contractului nr. 1-390, *****figura în Registrul bunurilor imobile în calitate de proprietar al terenului cu numărul cadastral *****, dreptul său fiind înscris în temeiul contractului de donație nr. *****. Din extrasul Registrului bunurilor imobile administrat la dosar nu rezultă că, la momentul încheierii contractului cu Societatea cu Răspundere Limitată „*****”, asupra dreptului lui *****era notată existența unui litigiu, a unei acțiuni în nulitate, a unui sechestru, a unei interdicții de înstrăinare ori a unei alte împrejurări care să pună în discuție posibilitatea acestuia de a dispune de bun.

Din același extras rezultă că interdicția înscrisă anterior asupra terenului fusese radiată la 14 mai 2015. Prin urmare, cumpărătorul SRL „*****” s-a confruntat la momentul contractării cu o situație în care registrul public ar fi indicat simultan dreptul vânzătorului și existența unui impediment, litigiu sau risc juridic privitor la acel drept.

Instanța reține că funcția registrului de publicitate nu poate fi ignorată la aprecierea bunei-credințe. Sistemul publicității imobiliare urmărește să ofere participanților la circuitul civil o bază juridică oficială pentru identificarea titularului dreptului și a sarcinilor ori restricțiilor care afectează bunul. Dacă o persoană contractează cu titularul înscris, iar registrul nu conține elemente care pun la îndoială dreptul acestuia, buna-credință nu poate fi înlăturată numai pentru că, ulterior, se constată existența unor vicii într-o operațiune juridică anterioară, care nu erau reflectate în registru și despre care nu s-a demonstrat că dobânditorul avea cunoștință.

Această concluzie nu înseamnă că înscrierea în Registrul bunurilor imobile exonerează în orice situație cumpărătorul de orice diligență. Buna-credință nu se reduce la necunoașterea efectivă a viciului, dar presupune și inexistența unor împrejurări obiective care, pentru un participant diligent la circuitul civil, ar fi trebuit să genereze îndoieli serioase asupra dreptului vânzătorului. Prin urmare, instanța va examina nu numai informația formală cuprinsă în registru, dar și ansamblul circumstanțelor în care Societatea cu Răspundere Limitată „*****” a contractat.

Sub acest aspect, instanța constată că actul din 2***** a fost unul cu titlu oneros, prețul convenit pentru teren fiind de***** euro, echivalentul a ***** MDL. Din cuprinsul contractului rezultă că o parte din preț fusese achitată anterior autentificării actului, iar diferența urma să fie achitată prin transfer bancar în condițiile stabilite de părți. La materialele cauzei nu există probe din care să rezulte că prețul înscris în contract ar fi fost fictiv, că plata ar fi fost simulată sau că vânzarea ar fi mascat, în realitate, o transmisiune cu titlu gratuit.

Totodată, prin pct. 6 al contractului, *****a declarat și a garantat cumpărătorului că bunul nu fusese înstrăinat ori promis spre înstrăinare unei alte persoane, nu era sechestrat, nu era ipotecat, nu fusese transmis în superficie, nu constituia obiectul unui litigiu, nu se afla sub interdicție de înstrăinare sau arest și nu era afectat de vicii juridice. Instanța reține că asemenea declarații contractuale nu sunt suficiente, privite separat, pentru a demonstra buna-credință a cumpărătorului și nu pot acoperi un viciu despre care acesta cunoștea sau trebuia să cunoască. Totuși, atunci când declarațiile vânzătorului sunt concordante cu situația reflectată în registrul public și contractul este autentificat notarial, ele reprezintă elemente suplimentare ale contextului în care cumpărătorul și-a format convingerea asupra regularității titlului transmis.

De asemenea, la materialele cauzei nu au fost prezentate probe privind existența unor relații de rudenie, afiliere, control, raporturi comerciale anterioare sau alte legături între Societatea cu Răspundere Limitată „*****”, administratorul *****a și G*****ori *****, de natură să permită concluzia că societatea ar fi cunoscut circumstanțele în care terenul fusese

dobândit inițial de ********** sau scopul în care fusese încheiat contractul de donație din 24 octombrie 2024.

Instanța observă că între donația din 24 octombrie 2024 și vânzarea din 2***** a existat un interval relativ scurt de timp. Această împrejurare poate constitui un element ce trebuie examinat în ansamblul probatoriului, însă nu este suficientă, prin ea însăși, pentru răsturnarea prezumției bunei-credințe. O succesiune rapidă a unor transmisiuni nu demonstrează existența unei înțelegeri frauduloase între părțile ultimului contract dacă nu este însoțită de alte împrejurări, precum un preț vădit fictiv, relații apropiate dintre participanți, cunoașterea litigiului, existența unor restricții publicate sau alte elemente obiective care să demonstreze participarea cumpărătorului la scopul urmărit prin actele anterioare.

A impune cumpărătorului, numai în considerarea perioadei scurte dintre două transmisiuni, obligația de a cerceta motivele familiale pentru care autorul său dobândise anterior bunul, precum și întreaga istorie juridică a terenului pentru o perioadă de aproape zece ani, în lipsa oricărei mențiuni contrare în registrul public, ar echivala cu lipsirea publicității imobiliare de una dintre funcțiile sale esențiale și ar transforma obligația de diligență într-o obligație nelimitată de investigare a tuturor raporturilor juridice anterioare.

Instanța reține în această privință și faptul că actul juridic inițial contestat fusese încheiat la ***** iar Societatea cu Răspundere Limitată „*****” a intrat în raportul juridic privind terenul la 2*****, respectiv după aproximativ nouă ani și șase luni. Pe parcursul acestei perioade, drepturile asupra terenului au figurat în Registrul bunurilor imobile, iar din probele administrate nu rezultă că anterior contractării cu societatea ar fi fost notată în registru o acțiune care punea în discuție validitatea titlului.

În ceea ce privește procesul penal invocat de reclamanți, instanța constată că acesta exista la momentul cumpărării terenului, însă simpla existență a unei cauze penale nu permite concluzia că Societatea cu Răspundere Limitată „*****” cunoștea despre aceasta ori despre împrejurările concrete examinate în cadrul procesului. Reclamanții nu au prezentat probe că societatea sau administratorul acesteia ar fi avut calitatea de participant în procesul penal, că ar fi fost citați, audiați ori informați în cadrul acestuia sau că existența procesului fusese notată în Registrul bunurilor imobile.

Mai mult, acțiunea civilă prin care procurorul a solicitat declararea nulității contractului nr. ***** din *****a fost formulată la *****, iar sentința Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, a fost pronunțată la **********respectiv ulterior atât încheierii contractului din 2*****, cât și înregistrării dreptului Societății cu Răspundere Limitată „*****”. Aceste împrejurări ulterioare nu pot fi proiectate retroactiv asupra conduitei cumpărătorului SRL „*****” pentru a fundamenta concluzia că aceasta ar fi fost de rea-credință la momentul dobândirii.

Instanța reține că art. 523 alin. (1) din Codul civil fixează expres momentul până la care trebuie să subziste buna-credință – depunerea cererii de înregistrare a dreptului. Prin urmare, aprecierea acesteia trebuie realizată pornind de la informațiile și circumstanțele existente până la acel moment, iar nu prin raportare la evenimente intervenite ulterior.

În ceea ce privește condiția posesiei prevăzută la art. 523 alin. (2) din Codul civil, instanța constată că reclamanții nu au invocat și nu au demonstrat că Societatea cu Răspundere Limitată „*****” nu ar fi intrat în posesia terenului sau că, după vânzare, bunul ar fi rămas în posesia unei alte persoane. Înscrierea ulterioară a unei ipoteci asupra terenului constituie o manifestare a exercitării prerogativelor juridice asupra bunului, deși, privită separat, nu poate constitui o dovadă suficientă a posesiei materiale. În lipsa unor probe contrare, nu există însă un temei factologic pentru a constata incidența excepției prevăzute la art. 523 alin. (2) din Codul civil.

Generalizând circumstanțele examinate, instanța constată că Societatea cu Răspundere Limitată „*****” a dobândit terenul cu titlu oneros, de la persoana care figura în registrul public în calitate de proprietar, în temeiul unui contract autentificat notarial, la un preț considerabil, în lipsa unor sechestre, interdicții sau litigii notate asupra bunului, fără a fi demonstrată existența unor legături între cumpărătoare și titularii anteriori și fără probe că aceasta ar fi cunoscut ori trebuia, în mod rezonabil, să cunoască viciile actelor juridice anterioare.

În aceste condiții, prezumția bunei-credințe nu a fost răsturnată de reclamanți. Or, sarcina acestora nu se limita la demonstrarea nevalabilității actului inițial, ci, în raport cu art. 523 din Codul civil, presupunea prezentarea unor elemente concrete din care să rezulte că ultimul dobânditor nu poate beneficia de protecția acordată de lege dobânditorului de bună-credință. Asemenea elemente nu au fost stabilite în prezenta cauză.

Instanța va examina acest aspect și prin prisma art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, întrucât anularea contractului din 2***** și lipsirea Societății cu Răspundere Limitată „*****” de dreptul înregistrat ar constitui o ingerință în exercitarea dreptului acesteia la respectarea bunurilor, ceea ce impune verificarea existenței unui just echilibru între interesul colectivității locale de a remedia consecințele înstrăinării nelegale din anul 2015 și protecția dreptului patrimonial al terțului dobânditor.

În cauza *Gladysheva v. Russia*, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a examinat situația unui dobânditor de bună-credință care pierduse bunul ca urmare a unor vicii existente în procedura prin care acesta ieșise inițial din patrimoniul public. Curtea a reținut că stabilirea condițiilor și verificarea procedurii prin care statul își înstrăinează propriile bunuri aparțin autorităților competente și că, atunci când mecanismele oficiale de verificare și publicitate au permis transmiterea ulterioară a bunului, riscul defectelor care trebuiau descoperite prin aceste mecanisme nu poate fi transferat pur și simplu asupra terțului cumpărător. În § 79, Curtea a acordat o importanță particulară faptului că transmisiunile ulterioare fuseseră supuse înregistrării de către autoritățile statului, mecanism destinat tocmai asigurării securității titlului, concluzionând că dobânditorului nu îi putea fi impus riscul pierderii proprietății pentru defecte pe care procedurile oficiale trebuiau să le detecteze.

În § 80 din aceeași hotărâre, Curtea a reiterat principiul potrivit căruia riscul unei erori comise de o autoritate publică trebuie, în principiu, suportat de stat, iar corectarea erorii nu poate fi realizată în detrimentul persoanei afectate, atunci când aceasta nu poartă răspunderea pentru producerea situației. Curtea a constatat că lipsirea dobânditorului de proprietate fără o compensație corespunzătoare îi impusese o sarcină individuală și excesivă.

Aceeași linie jurisprudențială a fost reafirmată în cauzele ulterioare privind recuperarea de către stat sau autoritățile locale a bunurilor ajunse în patrimoniul unor terți de bună-credință. În *Frenkel and Others v. Russia*, Curtea a subliniat că deficiențele procedurilor aflate în competența autorităților, care au permis pierderea bunului public, nu trebuie remediate ulterior exclusiv în detrimentul dobânditorului de bună-credință, în lipsa unei compensații și a unei analize individualizate a situației acestuia.

Pentru prezenta cauză prezintă însă o relevanță deosebită hotărârea Curții Europene a Drepturilor Omului din 5 februarie 2026 în cauza *Damian v. Republica Moldova*, cererea nr. 32935/13, care privește tocmai consecințele anulării titlului unui dobânditor ulterior după desființarea temeiului juridic aflat la începutul lanțului transmisiunilor. În acea cauză, reclamanta dobândise imobilul printr-un contract autentificat notarial, își înscrisese dreptul în cadastru, iar la momentul cumpărării registrul nu conținea vreo limitare asupra dreptului vânzătorului; ulterior, instanțele naționale au anulat contractele succesive după ce titlul inițial din lanț fusese desființat.

La § 30 din hotărârea *Damian*, Curtea a enunțat în mod expres că și atunci când titlul inițial asupra bunului a fost dobândit nelegal de o persoană terță și ulterior transmis unui cumpărător de bună-credință, dreptul noului proprietar de bună-credință trebuie protejat, în special atunci când autoritățile au validat transferul și au avut posibilitatea de a verifica legalitatea acestuia. În § 31, Curtea a constatat că reclamanta fusese cumpărător de bună-credință și că autoritățile își corectaseră propria eroare transferând asupra acesteia sarcina care revenea în mod corespunzător statului, iar în § 32 a concluzionat că lipsirea acesteia de titlu îi impusese o sarcină individuală și excesivă și nu asigurase justul echilibru impus de art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție.

Instanța reține că împrejurările cauzei *Damian* nu sunt identice cu cele din prezenta speță, iar jurisprudența Curții Europene nu înlătură dreptul autorității publice de a solicita constatarea nulității unui act prin care patrimoniul public a fost înstrăinat contrar legii. Totodată, principiul relevant pentru cauza examinată constă în imposibilitatea de a deduce în mod automat pierderea dreptului terțului de bună-credință numai din faptul că titlul aflat anterior în lanțul transmisiunilor este nevalabil, fără examinarea modului în care terțul a dobândit bunul, a conduitei sale, a informației publice disponibile la momentul dobândirii și a rolului autorităților în crearea aparenței juridice pe care acesta s-a bazat.

Aplicând aceste principii în prezenta cauză, instanța observă că neregulile constatate la contractul din *****provin tocmai din modul în care autoritatea administrației publice locale a procedat la înstrăinarea bunului aflat în patrimoniul unității administrativ-teritoriale. Lipsa deciziei Consiliului comunal ***** și lipsa licitației publice erau împrejurări care țineau de organizarea internă, competența și conduita autorităților implicate în înstrăinarea patrimoniului public, iar Societatea cu Răspundere Limitată „*****” nu a participat la respectiva operațiune juridică.

După încheierea contractului din anul 2015, dreptul rezultat din acesta a fost însă înscris în Registrul bunurilor imobile și a rămas înscris pentru o perioadă îndelungată. Ulterior a fost înscris dreptul lui *****, iar la data la care Societatea cu Răspundere Limitată „*****” a contractat, registrul oficial îl prezenta pe acesta drept titular al dreptului, fără o mențiune care să avertizeze cumpărătoarea asupra nevalabilității titlului.

În asemenea circumstanțe, admiterea pretenției reclamanților exclusiv pe raționamentul că nulitatea actului inițial atrage nulitatea actelor ulterioare ar avea drept consecință transferarea integrală asupra ultimului cumpărător a riscului generat de conduita autorității publice din anul 2015 și de menținerea ulterioară, timp de aproape un deceniu, a unei situații juridice publicate în registrul bunurilor imobile.

Instanța apreciază că o asemenea consecință nu poate fi justificată fără demonstrarea relei-credințe a dobânditorului sau a existenței unei alte cauze legale care îl exclude de la protecția art. 523 din Codul civil. În caz contrar, protecția încrederii în registrul public și instituția dobândirii cu bună-credință ar deveni lipsite de efect tocmai în situațiile pentru care legiuitorul le-a instituit.

Astfel, nu poate fi reținut argumentul reclamanților potrivit căruia simpla existență a raportului de succesiune juridică între cele trei contracte ar impune declararea nulității ultimului act. Reclamanții aveau obligația să demonstreze fie existența unui temei propriu de nulitate al contractului *****din 2*****, fie împrejurări care înlătură buna-credință a Societății cu Răspundere Limitată „*****” sau o plasează în una dintre situațiile de excludere prevăzute de art. 523 alin. (2) din Codul civil.

Or, un asemenea temei autonom de nulitate nu a fost invocat în cererea de chemare în judecată și nici nu rezultă din probele administrate. Reclamanții nu au demonstrat caracterul fictiv sau simulat al contractului, inexistența ori fictivitatea prețului, existența unei înțelegeri

între *****și cumpărătorul SRL „*****” în scopul sustragerii bunului de la eventualele consecințe ale litigiului, existența unor relații între societate și familia ***** sau cunoașterea de către cumpărătoare a împrejurărilor care determină nulitatea titlurilor anterioare.

În lipsa unor asemenea probe, înlăturarea prezumției de bună-credință exclusiv prin raportare la caracterul subsecvent al actului ar inversa sarcina probațiunii și ar transforma orice dobânditor ulterior într-un participant prezumat la viciul titlului anterior, concluzie care nu rezultă nici din art. 10 și art. 523 din Codul civil, nici din principiile dezvoltate în jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului.

Generalizând cele expuse, instanța constată că Societatea cu Răspundere Limitată „*****” a dobândit cu titlu oneros terenul de la titularul înscris în Registrul bunurilor imobile, în condițiile în care registrul nu conținea vreo mențiune care să pună sub semnul întrebării dreptul vânzătorului, contractul a fost autentificat notarial, prețul convenit a fost unul substanțial, iar reclamanții nu au demonstrat existența unor raporturi sau împrejurări din care să rezulte că societatea cunoștea ori trebuia să cunoască nevalabilitatea titlurilor anterioare.

În consecință, instanța ajunge la concluzia că prezumția bunei-credințe a Societății cu Răspundere Limitată „*****” nu a fost răsturnată, iar condițiile protecției prevăzute de art. 523 din Codul civil sunt incidente raportului juridic examinat.

Totodată, admiterea pretenției formulate exclusiv în considerarea caracterului subsecvent al contractului ar pune asupra cumpărătoarei consecințele neregulilor imputabile autorității publice la înstrăinarea inițială a terenului, deși societatea nu a participat la acele raporturi și nu s-a demonstrat că avea cunoștință despre viciile lor, ceea ce nu ar asigura justul echilibru impus de art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție și ar fi incompatibil cu principiile reafirmate recent de Curtea Europeană a Drepturilor Omului în cauza *Damian v. Republica Moldova*, §§ 30–32.

Prin urmare, instanța constată că temeiul de nulitate invocat de reclamanți nu justifică desființarea contractului de vânzare-cumpărare *****din 2*****, iar la materialele cauzei nu au fost demonstrate alte împrejurări care să determine nulitatea acestui act sau să înlăture protecția de care beneficiază Societatea cu Răspundere Limitată „*****” în calitate de dobânditor de bună-credință.

În consecință, pretenția privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare *****din 2*****, încheiat între *****și Societatea cu Răspundere Limitată „*****”, urmează a fi respinsă ca fiind neîntemeiată.

În ceea ce privește repartizarea cheltuielilor de judecată, instanța reține că reclamanții Consiliul comunal ***** și Primarul comunei ***** au fost scutiți, în temeiul legii, de plata taxei de stat și a taxei de timbru la înaintarea cererii de chemare în judecată.

Potrivit art. 98 alin. (1) din Codul de procedură civilă, cheltuielile aferente judecării cauzei suportate de instanța judecătorească, precum și taxa de stat de a cărei plată reclamantul a fost scutit se încasează la buget de la pârât proporțional părții admise din acțiune, dacă pârâtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

Instanța reține că acțiunea a fost admisă în partea privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din *****și a contractului de donație nr. *****, în timp ce pretenția privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare *****din 2*****, încheiat între *****și Societatea cu Răspundere Limitată „*****”, a fost respinsă. Respectiv, obligația de compensare a taxei de stat urmează a fi stabilită numai în raport cu pretențiile admise și cu persoanele ale căror drepturi patrimoniale au constituit obiectul actelor juridice declarate nule.

Referitor la contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din ***** instanța reține că valoarea obiectului actului juridic contestat constituie *****MDL, aceasta fiind suma indicată în contract drept preț al terenului transmis lui **********. Raportat la valoarea acestei pretenții și la cuantumul taxei de stat prevăzut de Legea taxei de stat nr. *****3/2023 pentru cererile cu caracter patrimonial, taxa de stat aferentă acesteia constituie *****DL.

Din contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din *****rezultă că bunul dobândit de ********** a intrat în patrimoniul comun al soților ********** și ***** iar ambii au avut un interes patrimonial comun în menținerea efectelor actului juridic contestat. În aceste condiții și având în vedere soluția de admitere a pretenției privind nulitatea contractului respectiv, instanța va dispune încasarea în mod solidar de la ********** și ***** în beneficiul statului, a taxei de stat în mărime de *****DL.

Totodată, ținând cont de faptul că reclamanții au fost scutiți și de plata taxei de timbru la sesizarea instanței, iar pretenția corespunzătoare contractului din *****a fost admisă, de la ********** și ********** urmează a fi încasată în mod solidar taxa de timbru în mărime de 200 MDL.

În ceea ce privește contractul de donație nr. *****, instanța reține că, potrivit conținutului acestuia, valoarea terenului transmis lui *****a fost stabilită la suma de ***** MDL. Raportat la această valoare și la cuantumul taxei de stat aplicabil cererilor cu caracter patrimonial, taxa de stat aferentă pretenției privind declararea nulității contractului de donație constituie ***** MDL.

Prin contractul menționat, *****a dobândit cu titlu gratuit dreptul de proprietate asupra întregului teren, iar prin admiterea pretenției privind nulitatea acestui act este afectat nemijlocit dreptul patrimonial dobândit de acesta. În consecință, instanța va dispune încasarea de la *****, în beneficiul statului, a taxei de stat în mărime de ***** MDL.

Referitor la pretenția înaintată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „*****”, instanța reține că aceasta a fost respinsă ca fiind neîntemeiată. Prin urmare, în lipsa unei soluții de admitere a acțiunii în contradictoriu cu această pârâtă, nu există temei pentru încasarea de la Societatea cu Răspundere Limitată „*****” a taxei de stat de care reclamanții au fost scutiți la sesizarea instanței.

Astfel, raportând soluția pronunțată asupra fiecărei pretenții la prevederile art. 98 din Codul de procedură civilă și la valoarea actelor juridice declarate nule, instanța ajunge la concluzia încasării în beneficiul statului a taxei de stat în mărime de *****DL, în mod solidar de la ********** și ***** a taxei de stat în mărime de ***** MDL de la *****, precum și a taxei de timbru în mărime de 200 MDL, în mod solidar de la ********** și **********.

În conformitate cu prevederile art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,-

HOTĂRĂȘTE:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de către Consiliul com. ***** și Primarul com. ***** împotriva lui ********** și S.R.L. „*****” cu privire la declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare și a contractului de donație.

Se constată nulitatea contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din 1***** a terenului cu nr. cadastral *****, încheiat între Primăria com. ***** și ***** *****

Se constată nulitatea contractul de donație nr. 1-405 din 24.10.2024 a terenului cu nr. cadastral *****, încheiat între ***** Gheorghe, ***** *****și ***** *****

Se încasează în mod solidar de la ***** *****(IDNP *****) și ***** *****(IDNP *****) în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 11 049, 97 (unsprezece mii patruzeci și nouă) lei, 97 bani.

Se încasează în mod solidar de la ***** *****(IDNP *****) și ***** *****(IDNP *****) în beneficiul Judecătoriei Chișinău taxa de timbru în mărime de 200 (două sute) lei.

Se încasează de la ***** ***** (IDNP *****) în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 203 308,99 (două sute trei mii trei sute opt) lei, 99 bani.

În rest pretențiile se resping ca fiind neîntemeiate.

Hotărârea este cu drept de atac, în ordine de apel, în Curtea de Apel în Centru în termen de 30 zile din momentul pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei,
Judecător /semnat/ Alina Gorceac

Copia corespunde cu originalul