Dosarul nr.2c-3148/22
2-22186159-12-2c-20122022

Republica Moldova
H O T Ă R Î R E
În numele Legii

20 decembrie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanța de judecată compusă din
Președinte de ședință, judecător Alexei Maria
Grefier Morozov Sabrina

cu participarea reprezentantului reclamantului Consiliul municipal Chișinău și intervenientului accesoriu Primăria mun. Chișinău – Darii Dumitru, reprezentantului pârâtului SRL Galsam Service – Guțanu Iurie, în lipsa intervenienților accesorii AO Investitorii Casei cu cinci stele din str. Ginta Latină și AO Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova – fiind citați în mod legal,-

examinând în şedinţă publică, în sediul instanței, în procedură contencioasă, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva Galsam Service SRL, intervenienți accesorii Primăria mun. Chișinău, AO Investitorii Casei cu cinci stele din str. ***** și AO Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova cu privire la încasarea sumei pentru folosirea terenului,-

a constatat:

Argumentele participanților la proces.

La data de 16 decembrie 2022, Consiliul Municipal Chișinău a depus o cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu Răspundere Limitată Galsam-Service (SRL Galsam-Service), solicitând încasarea sumei de 151 497 lei din contul SRL Galsam-Service pentru utilizarea terenului de 1.8442 ha, cu numărul cadastral *****, situat pe str. Ginta Latină nr. 8, pentru perioada 1 martie 2019 – 5 octombrie 2020. (f.d. 2-4)

În motivarea acțiunii formulate, reclamantul a invocat că, prin efectul Legii nr. 133/2018, începând cu 1 martie 2019, a fost instituit dreptul de superficie asupra terenurilor aparținând unităților administrativ-teritoriale, indiferent dacă acestea fac parte din domeniul public sau privat, în favoarea proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile.

De asemenea, reclamantul invocă prevederile art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125/2002, în redacția Legii nr. 171/2019, conform cărora superficiarul care deține superficie legală, în temeiul alin. (1) lit. d) sau e), este obligat să achite o redevență anuală către bugetul local, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul ce aparține unității

administrativ-teritoriale. Această redevență nu poate fi mai mică decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor din domeniul public, stabilită conform art. 10 alin. (11) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a terenului. Reclamantul menționează că această obligație incumbă și dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat și al dreptului de superficie.

Reclamantul face trimitere și la art. 42 din Codul Funciar al Republicii Moldova, conform căruia terenurile din intravilan sunt în administrarea autorităților administrației publice locale, iar cele din municipii sunt în proprietate municipală. Menționînd că terenul cu suprafața totală de 1,8442 ha, cu numărul cadastral *****, situat pe str. Ginta Latină 8 și pe care sunt amplasate imobilele ce aparțin Galsam-Service S.R.L., constituie proprietate municipală.

În continuare, reclamantul invocă prevederile art. 10 alin. (1) din Legea nr. 1308/1997, care stabilesc că prețul normativ al pământului se fixează la vânzarea sau arendarea terenurilor și în alte cazuri care țin de activitatea economică. Reclamantul subliniază că, în conformitate cu legislația, în cazul în care proprietarii obiectivelor privatizate sau ai întreprinderilor nu au cumpărat sau nu au arendat terenurile aferente acestora, se va încasa anual plata pentru utilizarea terenului, stabilită unilateral de consiliile locale, care nu poate fi mai mică decât plata anuală de arendă și nu mai mare de 10% din prețul normativ al pământului, calculat pentru destinația respectivă.

În conformitate cu „Metodologia calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău” și „Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare municipale”, aprobat prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 3/24 din 02 aprilie 2013, reclamantul menționează că plata anuală pentru utilizarea terenului respectiv constituie suma de 94.877 lei pe an, până la 31 decembrie 2021.

În contextul celor menționate, reclamantul subliniază că pârâtul Galsam-Service S.R.L. nu a respectat prevederile legislației, neefectuând plata sumei de 151.497 lei pentru utilizarea terenului cu suprafața de 1,8442 ha, cu numărul cadastral *****, situat pe str. Ginta Latină 8, pentru perioada 01 martie 2019-05.10.2020.

Reclamantul invocă, de asemenea, prevederile art. 500 alin. (1) din Codul Civil al Republicii Moldova, care stabilesc dreptul de posesiune, folosință și dispoziție asupra bunului al proprietarului.

În final, reclamantul menționează că, în urma unei tentative de rezolvare prealabilă a litigiului, Consiliul Municipal Chișinău a expediat pârâtului o reclamație nr. ***** din 04 august 2022, acordându-i un termen suplimentar pentru înlăturarea încălcărilor legale și pentru stingerea integrală a datoriei. Totuși, reclamantul subliniază că aceste cerințe nu au fost satisfăcute de către pârât.

Plata sumei datorate se va efectua în contul: MF-TT Chișinău-bugetul municipiului, c/f 1006601000037, Sectorul Ciocana, MD81TRGDAK14153201400000.

Reclamantul își întemeiază pretențiile pe dispozițiile articolelor art. 33 alin. (1), art. 166-167 din Codul de procedură civilă. Totodată, invocă prevederile articolului 10 din Codul civil, precum și ale Legii nr. 1308-VII/1997 „privind prețul normative și modul de vânzare-cumpărare a pământului", Legii nr. 133/2018 din 1 martie 2019.

La 20 decembrie 2022, prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva Soxietății cu Răspundere Limitată Galsam-Service cu privire la încasarea sumei pentru folosirea terenului, a fost repartizată aleatoriu spre examinare în procedura judecătorului Alexei Maria. (f.d.1)

Prin încheierea judecătorească din 23 decembrie 2022, cererea de chemare în judecată a fost acceptată spre examinare (f.d. 18)

În cadrul ședinței de judecată din 4 aprilie 2023, reprezentantul SRL Galsam-Service, Iurie Guțanu (în calitate de reprezentant al pârâtului pe baza procurii din 3 ianuarie 2022, f.d. 22), a depus o referință la cererea de chemare în judecată, solicitând respingerea acțiunii formulată de Consiliul Municipal Chișinău și atragerea în calitate de intervenienți accesorii a următoarelor părți: Primăria municipiului Chișinău, cu sediul pe Bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 83, mun. Chișinău, MD-2012, e-mail: primaria@pmc.md; Asociația Obștească Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8, str. Independenței 10/2, ap. 96, mun. Chișinău, MD-2043, IDNO 1018620003887, e-mail: investitori-gl8@mail.ru; AO Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova, str. Tudor Strișca, 10, mun. Chișinău, MD-2043 (f.d. 24-28).

În motivarea referinței, pârâtul precizează că nu recunoaște pretențiile din cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul Municipal Chișinău.

Societatea pârâtă menționează că, în conformitate cu art. 29 din Legea nr. 1125/2002, pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova: (1) Prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019, se instituie dreptul de superficie asupra terenurilor care aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent dacă acestea fac parte din domeniul public sau privat), în favoarea proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile, în cazul în care proprietarul bunului imobil se află în una dintre următoarele situații: [...] e) nu are niciun drept asupra terenului.

(2) Superficiarul care deține superficie legală este obligat să achite o redevență anuală către bugetul local, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul ce aparține unității administrativ-teritoriale, suma redevenței fiind stabilită astfel încât să nu fie mai mică decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor din domeniul public, conform art. 10 alin. (11) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a terenurilor.

(2') De plata redevenței anuale prevăzute la alin. (2) se scutesc: [...] d) proprietarii locuințelor (încăperilor) din blocurile locative.

(3) În cazul prevăzut la alin. (1) lit. e), dreptul de superficie se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea superficiarului sau la inițiativa acestuia.

Pârâtul invocă faptul că, în contextul superficiei legale, Consiliul Municipal Chișinău, în calitate de proprietar al terenului, până în prezent nu a stabilit partea de teren necesară pentru deservirea bunului imobil cu nr. cadastral *****și nu a stabilit dimensiunile concrete ale părților de teren. Lipsa determinării suprafeței exacte pentru superficie face imposibilă stabilirea redevenței anuale prevăzute de art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125/2002.

De asemenea, pârâtul subliniază că, conform înscrisului depus de reclamant, respectiv somația nr. ***** din 04 august 2022, există un caracter viitor al superficiei. Deși aceasta este instituită prin lege, dimensiunile sale exacte nu au fost stabilite încă, ceea ce face imposibilă atât utilizarea acesteia, cât și calcularea redevenței anuale.

Astfel, pârâtul consideră că sunt neîntemeiate pretențiile reclamantului de a plăti redevența anuală, având în vedere că suma este calculată nu pe baza suprafeței și dimensiunilor exacte ale terenului care face obiectul superficiei legale, ci pe întreaga suprafață de 1,8442 ha a terenului cu nr. cadastral *****, teren ce a fost ulterior divizat în două loturi cu numerele cadastrale ***** (str. *****) și *****(str. *****).

Potrivit pârâtului, reclamantul nu a prezentat un calcul detaliat al redevenței anuale, iar borderoul de calcul al plăților de superficie anexat de reclamant se referă la un teren cu suprafața de 15,0500 ha (nr. cadastral *****) de pe ***** care nu are legătură cu terenul de 1,8442 ha de pe str. *****. În absența unui borderou de calcul aferent terenului în litigiu, pârâtul consideră că nu poate contesta corectitudinea sumei solicitate pentru redevență și, implicit, temeinicia acțiunii.

De asemenea, pârâtul adaugă că construcția cu nr. cadastral *****are statut de condominiu, iar conform informațiilor din Registrul Bunurilor Imobile (RBI), a fost înregistrată la 21 martie 2012. Toate încăperile din acest condominiu sunt deținute de Galsam-Service SRL.

În conformitate cu art. 8 alin. (1) din Legea nr. 913/2000 privind condominiile, terenurile pe care sunt amplasate blocuri de locuințe și alte bunuri imobiliare din condominiu se transmit gratuit de către autoritatea administrației publice locale în proprietatea comună a proprietarilor. Prin urmare, pârâtul consideră că terenul de 1,8442 ha ar fi trebuit să fie transmis gratuit Galsam-Service SRL încă din 21 martie 2012, iar această obligație de transmitere gratuită a terenului înlătură orice pretenții de încasare a redevenței anuale.

Societatea pîrîtă subliniază că pentru utilizarea terenului în cauză, autoritatea publică locală a solicitat încasarea unei sume pentru perioada 15 mai 2017 – 15 mai 2019 de la AO Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova. Astfel, pentru perioada 01 martie 2019-15 mai 2019, există o solicitare de încasare a dublei sume pentru același teren, cu titluri

diferite, de la doi pârâți diferiți, ceea ce poate influența drepturile și obligațiile părților implicate.

În acest context, pârâtul consideră că atât Primăria municipiului Chișinău, cât și AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova" trebuie atrase în procesul de judecată în calitate de intervenienți accesorii: Primăria din partea reclamantului și AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova" din partea pârâtului.

Societatea pîrîtă susține că terenul cu suprafața de 1,8442 ha, având fostul nr. cadastral *****, face obiectul unui alt litigiu, care este în curs de examinare în cadrul contenciosului administrativ și care este judecat în prezent de Curtea de Apel Chișinău. Conform Hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 27 iunie 2019, Consiliul Municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău sunt obligați să dea în arendă Asociației Obștești „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8", terenul cu nr. cadastral *****, situat în municipiul Chișinău, sectorul Ciocana, str. Ginta Latină, cu suprafața de 1,8442 ha.

Astfel, solicitarea pentru arendarea terenului vine din partea Asociației Obștești „Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8", care va fi responsabilă pentru plata sumelor aferente utilizării terenului. Dacă hotărârea din 27 iunie 2019 devine definitivă și irevocabilă, aceasta va înlătura temeinicia pretențiilor Consiliului Municipal Chișinău față de „Galsam-Service" SRL privind plata redevenței anuale pentru superficie, întrucât dreptul de arendă asupra terenului cu nr. cadastral *****, instituit în favoarea Asociației Obștești, nu poate coexista cu dreptul de superficie legală acordat prin efectul legii în beneficiul „Galsam-Service" SRL. Astfel, dreptul real limitat (superficia) exclude reciproc dreptul patrimonial obligațional (arendă) pentru același teren.

Prin urmare, plata pentru arendă va înlocui redevența anuală pentru același teren.

Pretențiile reclamantului Consiliul Municipal Chișinău de a solicita plata pentru utilizarea terenului trebuie înaintate împotriva Asociației Obștești Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8, care își dorește să preia terenul în arendă. De asemenea, hotărârea în această cauză ar putea influența drepturile și obligațiile acestei asociații față de Consiliul Municipal Chișinău, care va putea încasa plățile de arendă de la Asociația Obștească, înlăturând astfel posibilitatea de a încasa plăți pentru utilizarea terenului de la Galsam-Service SRL. În același timp, Galsam-Service SRL va putea înainta o acțiune în regres împotriva Asociației Obștești Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8, în calitate de persoană care a plătit pentru folosirea terenului dat în arendă unei alte entități (asociației obștești), care ulterior l-a utilizat.

Prin urmare, Asociația Obștească Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8 trebuie să fie atrasă în prezentul proces în calitate de intervenient accesoriu.

La 04 aprilie 2023, reprezentatul pârâtei Galsam-Service SRL a invocat excepția de tardivitate a acțiunii în partea încasării sumei de 76 375,99 lei, pentru perioada 1 martie 2019-20 decembrie 2019. (f.d. 37-38)

Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Chişinău sediul Centru din 8 iunie 2023 s-au atras în proces în calitate de intervenienţi accesorii - Primăria mun. Chișinău, AO Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova şi Asociația Obștească Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8 (f.d.45-46).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 23 noiembrie 2023, a fost admisă parțial cererea ce vizează ridicarea excepției de tardivitate, acțiunea fiind respinsă ca tardivă în partea cce ține de pretențiile cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului municipal pentru perioada 1 martie 2019-14 decembrie 2019 în sumă de 74 728, 34 lei. (f.d. 68-73)

La data de 29 noiembrie 2023, Primăria mun. Chișinău și Conciliul mun. Chișinău au declarat recurs împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 23 noiembrie 2023, solicitând casarea acesteia, soluționarea problemei în fond, cu respingerea cererii privind ridicarea excepției de tardivitate. (f.d. 77)

Prin decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din 30 ianuarie 2024, s-a admis cererea de recurs formulată, s-a casat încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 23 noiembrie 2023, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul mun. Chișinău către SRL Galsam-Service intervenienți accesorii Primăria mun. Chișinău, AO Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova şi Asociația Obștească Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8, privind încasarea sumei pentru folosirea terenului, restituind cauza la rejudecare.

În cadrul ședinței de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare din 25 iulie 2024, ora 12:00, a fost discutată în mod repetat cererea privind excepția de tardivitate, cerere care a fost susținută de reprezentantul pârâtei, Guțanu Iurie, pe baza motivelor indicate de acesta. (f.d. 90-91)

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 2 august 2024, a fost admisă parțial cererea ce vizează ridicarea excepției de tardivitate, acțiunea fiind respinsă ca tardivă în partea ce ține de pretențiile cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului municipal pentru perioada 1 martie 2019-14 decembrie 2019 în sumă de 74 728, 34 lei. (f.d. 92-99)

În ședința de judecată, reprezentantul Consiliului Municipal Chișinău, specialistul superior Darii Dumitru, (în baza procurii nr. ***** *****), a susținut acțiunea și a solicitat admiterea acesteia, invocând motivele de fapt și de drept prezentate în cererea de chemare în judecată.

De asemenea, reprezentantul pârâtului, Iurie Guțanu (în baza procurii din 3 ianuarie 2022), a solicitat respingerea acțiunii, considerând-o neîntemeiată.

Reprezentantul Primăriei municipiului Chișinău, specialistul superior Darii Dumitru (în baza procurii nr. *****), a pledat pentru admiterea acțiunii Consiliului Municipal Chișinău.

AO Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova, avocatul acesteia, Covaliov Natalia (mandat seria/nr. MA ***** din ***** f.d.83), precum și Asociația Obștească Investitorii Casei cu Stele din str. Ginta Latină 8 au fost înștiințați cu privire la data, ora și locul ședinței de judecată (f.d. 51, 59-64, 83-86), însă nu s-au prezentat și nu au prezentat referințe pe marginea acțiunii deduse judecății. Având în vedere aceste aspecte și în conformitate cu prevederile art. 205 și 206 din Codul de procedură civilă, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

Aprecierea instanței de judecată:

Studiind materialele cauzei, audiind explicațiile participanților la proces, determinând circumstanțele importante prin examinarea probelor din dosar, în ansamblul și interconexiunea lor, instanța de judecată consideră necesar de a respinge cererea de chemare în judecată din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

În conformitate cu art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

Conform art. 7 alin. (1)-(4) din Codul civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. Legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare. De la data intrării în vigoare a legii noi, efectele legii vechi încetează, cu excepţia cazurilor în care legea nouă prevede altfel. În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

Inițial, se va preciza că, conform Extrasului din registrul bunurilor imobile, raporturile juridice dintre părți au fost generate la data de 29 martie 2007, prin încheierea contractului de societate civilă nr. ***** și a acordului din 6 iunie 2014, prin care bunul imobil cu nr. cadastral ***** a fost grevat, începând cu 29 martie 2007, fără a fi stabilit un termen limită.

Prin încheierea din 2 august 2024, Judecătoria Chișinău (sediul Centru) a admis parțial cererea referitoare la ridicarea excepției de tardivitate, respingând acțiunea ca fiind tardivă în ceea ce privește pretențiile referitoare la încasarea datoriei pentru utilizarea terenului municipal pentru perioada 1 martie 2019 – 14 decembrie 2019, în sumă de 74.728,34 lei. Consiliul municipal Chișinău nu a contestat încheierea judecătorească.

Prin urmare, obiectul litigiului a rămas a fi pretinsa încasare a datoriei cu titlu de redevență pentru perioada 15 decembrie 2019 – 5 octombrie 2020, aferentă utilizării bunului imobil, respectiv terenul cu suprafața de 1,8442 ha, cu nr. cadastral *****, situat în municipiul Chișinău, str. Ginta Latină nr. 8, datorată de SRL Galsam-Service în contul Consiliului Municipal Chișinău.

Având în vedere că în cadrul acestui litigiu reclamantul solicită încasarea unei sume de bani pentru perioada 15 decembrie 2019 – 5 octombrie 2020, care provine din raporturi juridice aflate în desfășurare, se impune aplicarea prevederilor Codului civil în redacția în vigoare din 1 martie 2019.

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

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

Conform art. 858 alin. (1)-(2) din Codul civil, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Conform art. 28 din Legea privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative nr. 133 din 15 noiembrie 2018, prin efectul Legii nr.133/2018, din 1 martie 2019, (1) se instituie drept de superficie asupra terenului care aparţine statului sau unităţilor administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepţia construcţiilor provizorii) şi al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situaţii:

a) are un drept de locaţiune asupra terenului cu drept de construire;

b) are un drept de concesiune asupra terenului;

c) are un drept de folosinţă asupra terenului pe baza parteneriatului public privat;

d) are un drept de posesie sau folosinţă asupra terenului, altul decît cele prevăzute la lit.a)–c);

e) nu are niciun drept asupra terenului.

(2) Superficiarul care deţine superficie legală în temeiul alin.(1) lit.d) sau e) este obligat să achite în bugetul de stat sau, după caz, în bugetul local o redevenţă anuală în mărime egală cu chiria pentru locaţiunea terenului statului, prevăzută de legea anuală a bugetului de stat. Categoriile de persoane scutite de plata redevenţei anuale se specifică în legea anuală a bugetului de stat. Această obligaţie incumbă şi dobînditorului subsecvent al bunului înregistrat separat şi al dreptului de superficie.

Prevederi similare se conțin și la art. 29 alin. (2) din Legea privind pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1125-XV din 13 iunie 2002, (în vigoare 01 ianuarie 2020), republicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.66-75 art.133 din 1 martie 2019, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia superficiarul care deţine superficie legală în temeiul alin.(1) lit.d) sau e) este obligat să achite în bugetul de stat sau, după caz, în bugetul local o redevenţă anuală, determinate în modul stabilit de Guvern, pentru terenul care aparţine statului sau, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul care aparţine unităţii administrativ-teritoriale, dar care nu va fi mai mică decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică, stabilită conform art.10 alin.(11) din Legea nr.1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului. Această obligaţie incumbă şi dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat şi al dreptului de superficie.

Aderent, potrivit prevederilor art. 654 alin. (1) –(3) din Codul civil, superficia este dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării şi exploatării unei construcţii a superficiarului, deasupra şi sub acest teren, sau a exploatării unei construcţii existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune şi poate fi obiect al unui contract de locaţiune. Dacă nu se prevede altfel, dreptul de superficie nu se poate exercita decît asupra suprafeţei construite sau asupra suprafeţei pe care urmează să se ridice construcţia, precum şi asupra suprafeţei neconstruite, necesare, potrivit naturii sau destinaţiei construcţiei, exploatării ei normale. Întinderea dreptului superficiarului de a folosi terenul grevat este stabilită prin contract sau lege. În lipsa unor prevederi contractuale, terenul este grevat cu servitutea necesară exercitării dreptului de superficie. Servitutea încetează la stingerea dreptului de superficie.

După cum rezultă din prevederile art. 655 alin. (1) din Codul civil, dreptul de superficie se naşte în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziţii legale, fiind opozabil terţilor din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

Conform art. 659 alin. (1) din Codul civil, dacă actul juridic nu prevede altfel, superficiarul datorează proprietarului terenului, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piaţă, ţinînd seama de natura terenului, de zona în care se află el, de destinaţia construcţiei, precum şi de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinţei. Redevenţa se determină la data constituirii superficiei.

În urma celor constatate, instanța concluzionează că între părțile implicate în litigiu există un raport juridic obligațional sinalagmatic, constitutiv de drepturi, având titlu oneros, născut prin contractul de societate civilă nr. ***** și a acordului din 6 iunie 2014, fiind ulterior reglementat prin efectul Legii nr. 133/2018. Această lege stabilește obligațiile superficiarului, proprietar al bunului imobil situat pe terenul asupra căruia deține dreptul de superficie, de a plăti o redevență anuală în bugetul local, precum și obligația autorității publice de a stabili cuantumul redevenței ce urmează a fi achitată. Astfel, se face aplicabilă

legislația care reglementează acest tip de contract civil, ceea ce se va detalia în cele ce urmează prin aplicarea prevederilor legii asupra circumstanțelor de fapt.

În conformitate cu art.117 alin. (1) și (2) Cod de procedură civilă, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor.

În conformitate cu art. 118 alin. (1)-(2) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Partea care nu a exercitat pe deplin obligaţia de a dovedi anumite fapte este în drept să înainteze instanţei judecătoreşti un demers prin care solicită audierea părţii adverse în privinţa acestor fapte dacă solicitarea nu se referă la circumstanţele pe care instanţa le consideră dovedite.

Iar potrivit alin. (3) al aceluiași articol, circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

În context se vor evoca normele juridice care se conțin în art.465 alin. (1)-(3) din Codul civil, dacă legea nu prevede altfel, drepturile reale asupra bunurilor imobile se constituie, se transmit, se grevează cu alte drepturi reale numai prin înregistrare în registrul bunurilor imobile, pe baza actului sau faptului care întemeiază înregistrarea în condițiile legii. Înregistrarea de stat a drepturilor asupra bunurilor imobile este publică. Organul care efectuează înregistrarea de stat este obligat să elibereze oricărei persoane informaţii despre toate drepturile şi grevările înregistrate asupra oricărui imobil. Organul care efectuează înregistrarea de stat este obligat să elibereze, la cererea persoanei al cărei drept este înregistrat, un document ce ar confirma înregistrarea sau să aplice parafa pe documentul prezentat spre înregistrare.

Prezintă relevanță și normele de la art. 22 alin. (1)-(2) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor de eroare tehnică evidentă. Registrul bunurilor imobile conţine înscrieri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate şi alte drepturi patrimoniale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacţiile cu bunuri imobile şi alte temeiuri ale naşterii, modificării, grevării şi stingerii drepturilor.

Conform art. 42 din Codul funciar, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii – în proprietate municipală.

În acest context, instanța de judecată constată că, conform actelor anexate la dosar, este clar stabilit că terenul situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, str. Ginta Latină, cu nr. cadastral ***** și suprafața de 1. 8442 ha, este proprietatea municipiului Chișinău (f.d.10; 103-106).

În mod subsidiar, instanța observă că, potrivit capitolului III din Extrasul din Registrul bunurilor imobile, dreptul asupra terenului a fost grevat în favoarea Societății cu Răspundere Limitată Galsam-Service, în baza Contractului de societate civilă nr. ***** și al acordului din 6 iunie 2014, prin care bunul imobil cu nr. cadastral ***** a fost grevat începând cu 29 martie 2007, fără a fi stabilit un termen limită, înregistrarea fiind efectuată în RBI la data de 2 martie 2012 (f.d. 10 verso).

Aderent, conform pct. 3.2.1 din capitolul III din Extrasul din Registrul bunurilor imobile, dreptul asupra terenului situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, str. Ginta Latină, cu nr. cadastral ***** și suprafața de 1.8442 ha, a fost grevat Uniunii Conducătorilor Auto din Republica Moldova, în baza Contractului de arendă nr. *****, pe o perioadă de la 12 august 2005 până la 12 august 2010. Înregistrarea a fost efectuată în RBI la data de 23 august 2005.

De asemenea, conform pct. 3.2.3 din capitolul III din Extrasul din Registrul bunurilor imobile, dreptul asupra terenului situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, str. Ginta Latină, cu nr. cadastral ***** și suprafața de 1.8442 ha, a fost grevat Uniunii Conducătorilor Auto din Republica Moldova, în baza Contractului de arendă nr. *****, pe o perioadă de la 15 mai 2013 până la 15 mai 2018. Înregistrarea a fost efectuată în RBI la data de 11 iulie 2013.

Totodată, conform pct. 3.2.4 din capitolul III din Extrasul din Registrul bunurilor imobile, dreptul asupra terenului situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, str. Ginta Latină, cu nr. cadastral ***** și suprafața de 1.8442 ha, a fost grevat Societății cu Răspundere Limitată „Iki-Invest Grup”, în baza Acordului din 6 iunie 2014 (*****), fără a fi stabilit un termen limită.

În continuare, instanța de judecată constată că, conform informațiilor din Registrul bunurilor imobile, pe terenul menționat anterior se află exploatate și deservite imobilele ce aparțin SRL Galsam-Service, precum și ale altor subiecți de drept. (f.d. 9-10)

Se observă că, în extrasul din Registrul bunurilor imobile aflat în materialele cauzei, pentru perioada anilor 2019-2020, nu este menționată înregistrarea dreptului de superficie în cazul SRL Galsam-Service, în conformitate cu prevederile art. 40/8 din Legea Cadastrului bunurilor imobile, care reglementează condițiile de înregistrare a superficiei, inclusiv în situațiile în care aceasta este constituită în temeiul legii.

Aderent, conform lucrărilor dosarului, prin Decizia nr. *****, Consiliul municipal Chișinău, în baza cererilor administratorului autorizat Ruslan Vasiliev, a dispus formarea unui teren municipal (din domeniul privat) cu suprafața de 0,5811 ha, destinat pentru construcție, pe str. Ginta Latină nr. 8, conform planului anexă. Acesta a fost separat din lotul de pământ proprietate municipală cu nr. cadastral *****, actualizându-se limitele comune cu terenurile municipale cu nr. cadastrale *****și *****. De asemenea, s-au stabilit relațiile

funciare de superficie contractuală între titularii de drepturi asupra bunurilor imobile (încăperi) de pe str. Ginta Latină nr. 8, pentru o perioadă de 25 de ani, asupra sectorului de teren de 0,5811 ha din componența lotului de pământ cu nr. cadastral ***** (cu suprafața totală de 1,8437 ha), conform planului anexă, în vederea realizării și exploatării unui complex locativ.

Prin aceeași decizie, a fost instituită și servitutea în limitele specificate în planul anexă, pentru a asigura calea de acces. (f.d. 11)

În acest context, instanța de judecată constată că, conform Extrasului din Registrul Bunurilor Imobile, actualizat la data de 18 noiembrie 2024, la pct. 3.1.6. din subcapitolul III, dreptul asupra terenului situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, str. Ginta Latină, cu nr. cadastral ***** și suprafața de 0, 5811 ha, a fost grevat în favoarea Societății cu Răspundere Limitată Galsam-Service, în baza Contractului de superficie nr. 1-134 din 24 februarie 2021, pentru o perioadă începând cu 24 februarie 2021, fără a fi specificat un termen limită. Înregistrarea a fost efectuată în RBI la data de 21 octombrie 2021. (f.d. 103 verso)

Suplimentar, instanța de judecată relevă că în prezenta speță superficia instituită asupra terenului indicat mai sus are temei legal, iar obligația superficiarului de plată a redevenței rezultă din dispozițiile legii.

Totodată, dispoziția art. 659 alin. (1) din Codul civil stabilește că la stabilirea mărimii redevenței se va ține seama de natura terenului, de zona în care se află el, de destinația construcției, precum şi de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței

În acord cu art. 10 alin. (1) din Legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, prețul normativ al pământului se stabilește la vânzarea - cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum și în alte cazuri ce țin de activitatea economică, iar o astfel de plată este prevăzută în legislație și anume în art. 10/1 alin. (1) din legea menționată mai sus care statuează că ”în cazul în care proprietarii obiectivelor privatizate sau ai întreprinderilor și obiectivelor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente obiectivelor și întreprinderilor menționate, de la aceștia, în modul și termenele fixate în conformitate cu legislația, se va încasa anual plata pentru folosirea terenului, stabilită în mod unilateral de consiliile locale, nu mai mică decât plata anuală de arendă, calculată conform art. 10 alin. (10), și nu mai mare de 10% din prețul normativ al pământului, calculat pentru destinația respectivă.

Conform lucrărilor dosarului, în speță, plata anuală pentru utilizarea terenului menționat, conform borderoului de calcul al Direcției generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, pentru stabilirea plății funciare pentru folosirea terenului aferent părții litigante, este de 79.064,1 lei pentru perioada 1 martie 2019 - 31 decembrie 2019; 71.157,69 lei pentru perioada 1 ianuarie 2020 - 1 octombrie 2020 și 1.275,2 lei pentru perioada 1 octombrie 2020 - 5 octombrie 2020, suma totală fiind de 151.497 lei (f.d. 65).

Prin somația nr. ***** din 4 august 2022, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a notificat SRL Galsam-Service despre obligația de a achita suma de 151

497 lei, reprezentând redevența pentru utilizarea terenului de 1.8442 ha, cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, str. Ginta Latină nr. 8, pe care este amplasat bunul imobil aflat în proprietatea SRL Galsam-Service, pentru perioada 1 martie 2019 – 5 octombrie 2020. (f.d. 8)

De asemenea, conform somației menționate, se precizează că calcularea redevenței s-a realizat pentru întregul teren aflat în proprietate municipală, iar Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a indicat că „termenele și dimensiunile concrete ale părților de teren pe care se va institui superficial, se vor stabili ulterior de către Consiliul municipal Chișinău sau la cererea superficiarului”

Instanța de judecată remarcă, că la caz, dreptul de superficie asupra terenurilor unităților administrativ-teritoriale în beneficiul proprietarilor bunurilor imobile, este instituit prin efectul Legii nr. 133/2018 din 1 martie 2019, respectiv obligația superficiarului legal de a achita redevența anuală stabilită de Metodologia calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău și Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobate prin deciziile Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 și nr. 3/23 din 02 aprilie 2013, derivă din aceeași normă legală.

Conform art. 315 alin. (2) din Codul civil, obiectul actului juridic trebuie să fie licit, să se afle în circuit civil şi să fie determinat sau determinabil cel puţin în specia sa.

Din analiza materialului probator administrat la dosar, instanța constată că Consiliul Municipal Chișinău solicită încasarea plății anuale pentru utilizarea terenului proprietate municipală, pentru perioada 15 decembrie 2019 – 5 octombrie 2020, respectiv teren intravilan cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, str. Ginta Latină nr. 8, cu suprafața de 1,8437 ha.

În acest context, instanța de judecată reiterează că, pentru perioada anilor 2019-2020, Registrul Bunurilor Imobile nu menționa înregistrarea dreptului de superficie în cazul SRL Galsam-Service. Conform prevederilor art. 40/8 din Legea Cadastrului bunurilor imobile, dreptul de superficie asupra terenului litigios a fost înregistrat abia în anul 2021, după stabilirea dimensiunilor precise și formarea terenului municipal prin separarea acestuia din lotul de pământ cu nr. cadastral *****, având suprafața totală de 1,8437 ha.

Instanța subliniază, de asemenea, faptul că în circumstanțele speței, suprafața terenului aflat în proprietatea municipală și suprafața construcției deținute de SRL Galsam-Service sunt diferite, iar potrivit art. 654 alin. (2) din Codul civil, dreptul de superficie poate fi exercitat doar asupra suprafeței construite sau asupra suprafeței pe care urmează să se ridice construcția, inclusiv asupra terenului necesar exploatării acesteia.

Prin urmare, instanța constată că, pentru perioada pentru care se solicită achitarea redevenței, nu este clară extensia dreptului de superficie asupra terenului respectiv, având în vedere că pe acest teren sunt construite mai multe edificii ce aparțin diferitelor persoane. Legea prevede modalități alternative pentru stabilirea și delimitarea dreptului de superficie,

fie limitat la suprafața construcției, fie extins asupra terenului neconstruit, necesar pentru exploatarea normală a construcției.

Având în vedere cele expuse, instanța observă că, la momentul depunerii cererii de chemare în judecată, obiectul dreptului de superficie era clar stabilit, însă pentru perioada pentru care se solicită încasarea redevenței nu era clar delimitată suprafața terenului pentru care a fost constituit dreptul de superficie în raport cu SRL Galsam-Service.

Actele dosarului nu furnizează suficiente dovezi pentru a determina cu certitudine limitele terenului intravilan cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, str. Ginta Latină nr. 8, având suprafața de 1,8437 ha. În aceste condiții, reclamantul ar fi trebuit să stabilească cu exactitate hotarele terenului transmis cu drept de superficie. În absența acestora, obiectul raportului obligațional nu îndeplinește cerința de determinare sau, cel puțin, de determinabilitate a obligației.

În același context, instanța constată că, așa cum reiese din prevederile art. 8 alin. (1) din Legea nr. 913 din 30 martie 2000 ”condominiului în fondul locativ” (în vigoarea la momentul apariției obligațiilor), hotarele teritoriului condominiului în ansamblul existent de construcţii al localităţii se stabilesc de către autoritatea administraţiei publice locale, pornindu-se de la suprafaţa teritoriului aferent blocului (blocurilor) de locuinţe, stabilită de planul general de construcţie.

Aderent, potrivit art. 9 alin. (1) și (3) din Legea precitată, terenurile pe care sînt amplasate blocuri de locuinţe şi alte bunuri imobiliare din condominiu se transmit gratuit de către autoritatea administraţiei publice locale, în calitate de bunuri comune, în proprietatea comună în diviziune a proprietarilor. Autoritatea administraţiei publice locale, abilitată să stabilească hotarele şi dimensiunile teritoriilor condominiilor, este obligată, în termen de 30 de zile de la data adresării asociaţiei de coproprietari, să stabilească, în conformitate cu articolul 8 alineatul (1) din prezenta lege, hotarele şi dimensiunile teritoriului condominiului.

Din lucrările dosarului, instanța constată că bunul imobil cu numărul cadastral ***** ianuarie 001 este proprietatea Societății cu Răspundere Limitată Galsam-Service, dreptul de proprietate fiind înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile (RBI) la data de 21 martie 2012, în temeiul Autorizației de construire nr. 59 din 13 februarie 2012 și al Contractului de Societate Civilă nr. ***** (f.d. 9).

Aderent, potrivit pct. 2.2. din subcapitolul II al Extrasului din Registrul Bunurilor Imobile, dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****a fost înregistrat la data de 21 martie 2012 către Condominiu (instituit conform Legii nr. 913 din 30 martie 2000), iar temeiul înscrierii a fost Avizul tehnic ce atestă gradul de executare a bunului imobil în construcție nr. 044 din 10.10.2019 (f.d. 10).

Prin urmare, având în vedere prevederile legale reglementate la art. 8 și 9 din Legea nr. 913 din 30 martie 2000, aplicabile speței, terenul pe care au fost edificate clădirile SRL Galsam-Service trebuia transmis spre folosință gratuită, autoritatea publică neavând dreptul

de a solicita redevență. Ori, din materialele cauzei se stabilește în mod clar că formarea Condominiului, cu dreptul de proprietate asupra edificiilor construite pe terenul litigios, a fost înregistrată încă la data de 21 martie 2012.

Având în vedere raționamentele expuse mai sus, instanța apreciază pretențiile Consiliului Municipal Chișinău de a încasa suma de 76 768, 66 lei de la SRL Galsam-Service pentru redevența terenului utilizat între 15 decembrie 2019 și 5 octombrie 2020 ca neîntemeiate și va respinge cererea de chemare în judecată.

În conformitate cu art. 236, art.238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chişinău împotriva Galsam Service SRL, intervenienți accesorii Primăria mun. Chişinău, AO Investitorii Casei cu cinci stele din str. ***** și AO Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova cu privire la încasarea sumei pentru folosirea terenului cu nr. cadastral ***** amplasat în mun. Chişinău, str. Ginta Latină, 8 pentru perioada 15 decembrie 2019 – 05 octombrie 2020 în mărime de 76 768,66 lei, ca neîntemeiată.

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

Președinte de ședință,
Judecător Alexei Maria