Primă instanţă: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător Maria Țurcan
Dosarul nr. 2ac-347/24
2-22139974-02-2ac-16052024

D E C I Z I E

03 octombrie 2024 mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ
al Curţii de Apel Chişinău

În componență:
Președintele completului, judecătorul Anton Marina
Judecătorii Cașcaval Andrei
Cojocaru Olga
Grefierul Șpac Iulius

examinând în ședință publică, cererea de apel declarată de către F.C.D. ”Edilitate” S.A.,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată a Consiliului municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău către F.C.D. ”Edilitate” S.A. privind încasarea datoriei pentru folosirea terenului proprietate municipală,

împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 21 martie 2024, prin care cererea de chemare în judecată a fost admis

c o n s t a t ă:

La 26 septembrie 2022, Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău au depus o cerere de chemare în judecată către F.C.D. ”Edilitate” S.A. privind încasarea datoriei pentru folosirea terenului proprietate municipală (f.d. 2-3).

În acțiune, reclamanții au invocat că prin efectul Legii nr. 133/2018 din 1 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul 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 baza art. 1280 din Codul civil şi a deciziei Consiliului municipal Chişinău nr. 6/19 din 19 decembrie 2016, au fost prelungite şi se percep plăți (ajustate corespunzător) pentru folosirea terenurilor proprietate municipală după expirarea termenelor stabilite în contractele de arendă.

Cu trimitere la art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125 din 13 iunie 2012 pentru punerea în aplicare a Codului civil, în redacția Legii nr. 171 din 19 decembrie 2019, au susținut că plata redevenței anuale pentru utilizarea terenului nr. *****cu suprafața de 6,466 ha din ***** constituie suma de 267 895 lei - plata anuală, conform Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chişinău, aprobată prin decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 3/24 din 2 decembrie 2013.

Reclamanții au susținut că pârâtul F.C.D ”Edilitate” S.A. nu a respectat prevederile expres stipulate în legislație, neachitând suma de 759 034,75 lei pentru folosirea bunului imobil - lotul de pământ cu suprafața totală de 6,466 ha, nr. cadastral 0100404271, situat în mun. Chişinău, sector Centru, str. Cucorilor, pentru perioada 1 martie 2019 - 31 decembrie 2021.

Au menționat că au întreprins măsuri de tranșare prealabilă a litigiului conform somației nr. 01/1-08-1650 din 26 mai 2021, prin care pârâtului i-a fost acordat un termen suplimentar pentru înlăturarea încălcărilor specificate în legislație, solicitându-i-se stingerea integrală a datoriei, cerință care însă a rămas fără satisfacere.

Reclamanții au precizat că plata se face la contul Ministerului Finanțelor TT Chișinău - bugetul municipiului, c/f 1006601000037, sectorul Centru - MD86TRGDAK14153201300000. Totodată, reclamanții au susținut că este necesar de încasat de la pârât cheltuielile poștale în sumă de 7,95 lei, plata cărora se face la contul Ministerului Finanțelor Trezoreria Teritorială Chişinău - bugetul municipal Direcția Generală arhitectură, urbanism, relații funciare, c/f 1007601010323, codul IBAN: MD67TRPDAK 142310A07221AA, Ministerul Finanțelor - trezoreria se Stat.

În drept, reclamanții și-au întemeiat acțiunea pe art. 5, 32, 166-168 CPC, art. 127 alin. (3) din Constituția Republicii Moldova, art. 14, 268, 858, 901, 909, 947, 996, 1251, 1262, 1282 ȘI art. 1284 din Codul civil.

În final, reclamanții au solicitat admiterea acțiunii, încasarea sumei de 759 034,75 lei cu titlu de plată pentru folosirea terenului și suma de 7,95 lei cu titlu de cheltuieli poștale din contul F.C.D. ”Edilitate” S.A. în beneficiul Consiliului Municipal Chișinău.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 30 martie 2023 a fost admisă excepția de tardivitate ridicată de pârâta F.C.D. ”Edilitate” S.A. și a fost respinsă ca fiind depusă tardiv acțiunea înaintată de Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău privind încasarea datoriei la folosirea terenului proprietate municipală în sumă de 66 973,74 lei, acumulată pentru perioada 1 martie 2019 - 31 mai 2019. Totodată, s-a dispus continuarea examinării fondului cauzei în partea încasării datoriei la folosirea terenului proprietate municipală pentru perioada 1 iunie 2019 - 31 decembrie 2021 (f.d. 62-64).

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 15 iunie 2023, s-a restituit decursul declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău asupra încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 30 martie 2023, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău privind încasarea datoriei la folosirea terenului proprietate municipală (f.d. 80-84).

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 21 martie 2024, s-a admis acțiunea înaintată de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău. S-a încasat de la F.C.D. ”Edilitate” S.A. în beneficiul Consiliului municipal Chișinău suma de 692 061,01 lei cu titlu de plată pentru folosirea terenului proprietate municipală, pentru perioada 1 iunie 2019 - 31 decembrie 2021, și suma de 7,95 lei cu titlu de cheltuieli poștale. S-a încasat taxa de stat în sumă de 20 761,83 lei de la F.C.D. ”Edilitate” S.A. în beneficiul Statului (f.d. 119, 126-130).

La 5 aprilie 2024 și la 23 mai 2024, reprezentantul apelantului F.C.D. ”Edilitate” S.A., avocatul stagiar Ion Malic, a depus apelul nemotivat și ulterior apelul motivat împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 21 martie 2024 (f.d. 123, 124-125, 135, 136-138, 139).

În motivarea apelului, apelantul F.C.D. ”Edilitate” S.A. a invocat că la emiterea hotărârii contestată, prima instanță a interpretat legea în favoarea reclamantului.

A susținut că proprietar al bunurilor imobile (terenuri) municipale este Consiliul municipal Chişinău, iar toate deciziile referitor la bunurilor proprietate publică se iau de proprietarul bunului.

A menționat că la dosar sunt anexate înscrisuri nesemnate, care au fost luate de instanța de judecată ca bază la emiterea hotărârii.

A precizat că acțiunile reprezentantului Primăriei municipiului Chișinău sunt abuzive, având în vedere că nu se atestă nici o decizie a Consiliului municipal Chișinău, care să pună în sarcina reprezentantului său obligația de a întreprinde anumite acțiuni.

Apelantul a indicat că în anul 2021, prin scrisoare a înaintat un demers la Primăria mun. Chișinău, prin care a solicitat transmiterea terenului în gestiune, însă nu a primit răspuns.

A relatat că la emiterea hotărârii contestată, instanța de fond a apreciat articolul 31 din Legea nr. 1125 privind punerea în aplicare a Codului civil, ca fiind o normă cu formulă executorie, în sensul că dacă articolul prevede că dreptul de superficie se naşte de plin drept fără înregistrarea în registrul bunurilor imobile, atunci nu mai trebuie de aplicat articolul 655 alin. (1) din Codul Civil, fapt pe care apelantul îl consideră eronat. Or, în această situație, norma citată stabilește etapa de apariție a dreptului de superficie, iar articolul 655 alin. (1) din Codul civil, stabilește momentul când aceasta începe să producă efecte juridice, în sensul opozabilității.

A menționat că prima instanță urma să ia în considerare faptul că F.C.D. ”Edilitate” S.A. nu utilizează toate terenurile care sunt indicate în extrasele din Registrul bunurilor imobile. Mai mult ca atât, întreprinderea a înaintat un demers către Consiliul municipal pentru a face o comisie, cu scopul de a identifica necesitatea utilizării terenurilor aferente şi suprafața acestora, fapt pe care prima instanță la fel l-a interpretat în favoarea autorității publice.

Făcând trimitere la faptul că Primăria este organul executiv al Consiliului municipal Chișinău, a subliniat că toate acțiunile efectuate de reprezentanții Primăriei trebuie să fie stipulate în fișa postului, regulamentul intern al Primăriei sau serviciului din cadrul Primăriei sau în cazul în care apar sarcini noi, urmează să fie adoptată o decizie în acest sens şi să fie pusă în executare. La caz, cererea de chemare în judecată este depusă de reprezentantul Primăriei municipiului Chișinău cu pretenții din numele Consiliului municipal Chișinău. Având în vedere de faptul că terenurile aferente construcțiilor sunt proprietate municipală, urma ca Consiliul mun. Chișinău, anual să adopte decizii cu privire la aprobarea redevențelor în baza dreptului de superficie, ceea ce la cazul de faţă nu se regăsește.

A susținut că pe borderoul de calcul anexat la dosar, la mențiunea notă, este indicat: plata funciară se stabilește până la încheierea contractului de arendă sau a contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent obiectivului privat conform prevederilor articolului 10/1 din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997. Acest borderou este semnat de Evryone, persoană necunoscută şi fără competență în acest caz.

În drept, apelantul a invocat art. 4 din Legea cu privire la proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale, art. 1 și art. 14 din Legea cu privire la administrația publică locală, art. 29 și art. 31 din Legea privind punerea în aplicare a Codului civil, art. 45 și art. 46 din Codul muncii și art. 121, 357, 358, 360, 362, 364, 365, 385, 386, 387 și 388 CPC.

În final, apelantul F.C.D. ”Edilitate” S.A. a solicitat admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii instanței de fond din 21 martie 2024 și emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie respinsă ca neîntemeiată.

În ședința instanței de apel, reprezentantul apelantului F.C.D. ”Edilitate” S.A. a susținut cererea de apel depusă și a solicitat admiterea acesteia, casarea hotărârii instanței de fond și emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea să fie respinsă integral.

Reprezentantul intimaților Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău, Dumitru Darii, a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii primei instanțe, ca fiind legală și întemeiată.

Audiind opinia reprezentanților părților, studiind cererea de apel şi apreciind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău a

conchis că apelul declarat de reprezentantul apelantului F.C.D. ”Edilitate” S.A., avocatul Ion Malic, este neîntemeiat și urmează să fie respins, cu menținerea hotărârii primei instanțe, pentru motivele reflectate *infra*.

În conformitate cu art. 362 alin. (1) CPC, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ consideră depus în termen apelul declarat de reprezentantul apelantului F.C.D. ”Edilitate” S.A., avocatul Ion Malic, or, hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) a fost pronunțată la 21 martie 2024, iar apelul împotriva acesteia a fost depus la 4 aprilie 2024 (f.d. 123, 124-125).

În conformitate cu art. 373 alin. (1), (2) și (5) CPC, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

În conformitate cu art. 385 lit. a) CPC, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.

În cadrul examinării cauzei în ordine de apel, Colegiul civil a stabilit că terenul pentru construcții cu suprafața de 6.4652 ha, numărul cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, ***** se află în proprietatea Municipiului Chișinău (f.d. 8 verso).

F.C.D. ”Edilitate” S.A. deține în proprietate paisprezece construcții: numărul cadastral *****.01, suprafața de 1339.8 ha; numărul cadastral *****.02, suprafața 4987.1 ha; numărul cadastral *****.03, suprafața 611.7 ha; numărul cadastral *****.04, suprafața 514.0 ha; numărul cadastral *****, suprafața 366.6 ha; numărul cadastral *****.06, suprafața 62.7 ha; numărul cadastral *****.07, suprafața 80.7 ha; numărul cadastral 100404.271.08, suprafața 249.6 ha; numărul cadastral *****.09, suprafața 104.7 ha; numărul cadastral *****.10, suprafața 29.8 ha; numărul cadastral *****.11, suprafața 36.8 ha; numărul cadastral *****.12, suprafața 94.0 ha; numărul cadastral *****.13, suprafața 227.2 ha; și numărul cadastral *****.14, suprafața 46.8 ha; amplasate pe terenul proprietate a Municipiului Chișinău, numărul cadastral *****, situat în mun. Chișinău, str. Cucorilor, nr. 41 (f.d. 8verso - 10).

Conform borderoului de calcul pentru stabilirea plății funciare pentru folosirea terenului aferente, întocmit în temeiul Deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 3/24 din 2 aprilie 2013, la situația din 12 mai 2021 valoarea plății funciare aferente terenului cu suprafața de 6,466 ha, nr. cadastral *****, constituie suma de 267 894,53 lei (f.d. 8).

Potrivit bilanțului pe întreprinderea F.C.D. ”Edilitate” S.A., format la data de 21 iunie 2021, datoria calculată pentru lotul cu nr. cadastral *****, str. Cucorilor, nr. 14, construcțiile 01-14, constituie suma de 625 087,25 lei (f.d. 6).

Consiliul Municipal Chișinău a prezentat calculul desfășurat al datoriei revendicate în sumă de 759 034,75 lei pentru perioada 1 martie 2019 - 31 decembrie 2021 (f.d. 48 verso - 49).

La 1 iunie 2021, F.C.D. ”Edilitate” S.A. a recepționat somația nr. 01/1-08-1650 din 26 mai 2021, prin care Consiliul Municipal Chișinău a solicitat plata anuală pentru utilizarea terenului cu suprafața de 6.466 ha, numărul cadastral *****, din ***** construcțiile 01-14, în termen de 30 de zile de la recepționarea somației (f.d. 4, 5).

La 28 iunie 2019 și la 24 septembrie 2021, F.C.D. ”Edilitate” S.A. a transferat la contul MF-TR - Chișinău, MD84TRGDAK11323001300000, impozitul pe bunurile imobiliare pe anii 2019 și 2021 în sumă de 376 191,35 lei și respectiv în sumă de 435 494,51 lei. (f.d. 26 verso).

Prin scrisoarea nr. 48 din 2 aprilie 2021, F.C.D. ”Edilitate” S.A. a solicitat Primăriei Chișinău și Consiliului Municipal Chișinău examinarea chestiunii privind gestionarea terenurilor aferente construcțiilor care fac parte din capitalul statutar al F.C.D. ”Edilitate” S.A., inclusiv terenul cu numărul cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, str. Cucorilor, nr. 41 (f.d. 12).

Prin demersul nr. 241 din 15 decembrie 2023, F.C.D. ”Edilitate” S.A. a solicitat Primarului General, Primăriei Chișinău și Consiliului Municipal Chișinău, scutirea de plata pentru folosirea terenurilor pentru perioada 1 ianuarie 2019 - 31 decembrie 2023, retragerea cererilor de chemare în judecată depuse împotriva F.C.D. ”Edilitate” S.A., constituirea unei comisii pentru delimitarea și stabilirea hotarelor adiacente construcțiilor ce aparțin F.C.D. ”Edilitate” S.A., încheierea contractelor de superficie și înregistrarea în registrul bunurilor imobile (f.d. 111-114, 115).

La 26 septembrie 2022, Primăria Chișinău și Consiliul Municipal Chișinău, reprezentați de Nadejda Cubja, în temeiul procurilor nr. 02-116/02 din 4 ianuarie 2022 și nr. 07-116/19 din 5 ianuarie 2022, a depus o cerere de chemare în judecată către F.C.D. ”Edilitate” S.A. privind încasarea plații pentru folosirea terenului în mărime de 759 034,75 lei și cheltuielile poștale de 7,95 lei de la F.C.D. ”Edilitate” S.A. în favoarea Consiliului Municipal Chișinău (f.d. 2-3, 15, 16).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 30 martie 2023 a fost admisă excepția de tardivitate ridicată de pârâta F.C.D. ”Edilitate” S.A. și a fost respinsă ca fiind depusă tardiv acțiunea înaintată de Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău privind încasarea datoriei la folosirea terenului proprietate municipală în sumă de 66 973,74 lei, acumulată pentru perioada 1 martie 2019 - 31 mai 2019. Totodată, s-a dispus continuarea examinării fondului cauzei în partea încasării datoriei la folosirea terenului proprietate municipală pentru perioada 1 iunie 2019 - 31 decembrie 2021 (f.d. 62-64).

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prima instanță a admis acțiunea înaintată de Consiliul Municipal Chișinău și Primăria Chișinău. A încasat de la F.C.D. ”Edilitate” S.A. în beneficiul Consiliul Municipal Chișinău suma de 692 061,01 lei cu titlu de plată pentru folosirea terenului proprietate municipală, pentru perioada 1 iunie 2019 - 31 decembrie 2021, și suma de 7,95 lei cu titlu de cheltuieli poștale. A încasat taxa de stat în sumă de 20 761,83 lei de la F.C.D. ”Edilitate” S.A. în beneficiul Statului (f.d. 119, 126-130).

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, F.C.D. ”Edilitate” S.A., reprezentată de avocatul Ion Malic, a declarat apel în care au invocat argumentele reținute *supra* (f.d. 123, 124-125, 135, 136-138, 139).

Colegiul civil consideră că apelul declarat de F.C.D. ”Edilitate” S.A. este neîntemeiat și urmează să fie respins, cu menținerea hotărârii primei instanțe, din următoarele motive.

Cu privire la revendicarea plății pentru folosirea terenului proprietate municipală, Colegiul civil notează că potrivit art. 29 alin. (1) și (2) din Legea nr. 1125 din 13 iunie 2002 privind punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova*, republicată la 1 martie 2019, cu modificările și completările ulterioare, prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul 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

dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații: a) are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire; b) are un drept de concesiune asupra terenului; c) are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat; d) are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decît cele prevăzute la lit. a)-c); e) nu are niciun drept asupra terenului. 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, determinată în modul stabilit de Guvern, pentru terenul care aparține statului sau, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul care aparține unității 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.

Conform art. 654 alin. (1) 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.

Potrivit 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 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, ţinând 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.

Prin raportarea circumstanțelor de fapt constatate la normele de drept material prenotate, rezultă cu certitudine că din 1 martie 2019, în virtutea legii, F.C.D. ”Edilitate” S.A. este titularul dreptului de superficie asupra terenului proprietate a Municipiului Chișinău cu suprafața de 6.466 ha, amplasat în mun. Chișinău, str. Cucorilor, nr. 41.

Tot prin efectul legii, odată cu dobândirea dreptului de superficie, F.C.D. ”Edilitate” S.A. datorează proprietarului terenului, i.e. Municipiului Chișinău, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piaţă, ţinând 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.

La calcularea plății pentru folosirea terenului proprietate municipală, s-a utilizat metodologia aprobată prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 3/24 din 2 aprilie 2023.

În speță, pretențiile formulate de reclamanți privind încasarea plății pentru folosirea terenului proprietate municipală sunt întemeiate pe normele legale susmenționate și sunt argumentate prin metodologia de calculare bazată pe caracteristicile specifice ale terenului respectiv.

Prin urmare, Colegiul civil conchide că prima instanță corect a stabilit raportul juridic obligațional dintre F.C.D. ”Edilitate” S.A. și Municipiul Chișinău, care în temeiul legii acționează prin organul deliberativ Consiliul Municipal Chișinău și prin organul executiv Primăria municipiului Chișinău.

Totodată, Colegiul civil reține că prima instanță corect a încasat de la F.C.D. ”Edilitate” S.A. în beneficiul Consiliului Municipal Chișinău suma de 692 061,01 lei, ceea ce constituie diferența dintre suma revendicată în mărime de 759 034,75 lei și suma de 66 973,74 lei, respinsă ca tardivă prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 30 martie 2023 (f.d. 62-64).

Cu privire la cerința privind compensarea cheltuielilor poștale în sumă de 7,95 lei, Colegiul civil consideră că aceasta a fost soluționată corect, or, admiterea pretenției principale (încasarea datoriei) constituie temei pentru admiterea pretenției accesorii (cheltuielile poștale), iar potrivit art. 94 alin. (1) CPC, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile de judecată.

Totodată, prima instanță a soluționat corect problema repartizării cheltuielilor de judecată sub forma taxei de stat prin încasarea acesteia în mărime de 20 761,83 lei de la F.C.D. ”Edilitate” S.A. în beneficiul Statutului. Având în vedere că reclamanții sunt scutiți de plata taxei de stat, prima instanță just s-a condus de prevederile art. 98 alin. (1) CPC, potrivit căruia cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pârât proporţional părţii admise din acţiune dacă pârâtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

La caz, F.C.D. ”Edilitate” S.A. este partea care a pierdut procesul și respectiv este ținută să suporte cheltuielile de judecată în modul repartizat de prima instanță.

În cererea de apel, F.C.D. ”Edilitate” S.A. și-a exprimat dezacordul cu hotărârea primei instanțe și a invocat că aspectele de fapt și de drept nu au fost examinate minuțios, probele depuse de pârât nu au fost apreciate la justa valoare, nu s-a luat în calcul competențele instituționale ale reclamantului în raport cu pretențiile din acțiune.

Sub acest aspect, Colegiul civil constată că din conținutul cererii de apel, din criticile apelantului și din textele de lege invocate, nu rezultă probleme de legalitate sau temeinicie a hotărârii primei instanțe. Mai mult, Colegiul civil reține că materialele cauzei nu indică asupra temeiurilor legale de modificare sau casare a hotărârii primei instanțe.

F.C.D. ”Edilitate” S.A. declară în cererea de apel că prima instanță a interpretat legea în favoarea reclamantului, însă nu a indicat legea la care se referă, nici pretinsa interpretare eronată a legii. Apelantul susține că la dosar sunt anexate acte nesemnate, însă acesta nu face referire la fila dosarului, nici la denumirea actului. Colegiul civil respinge acest argument ca neîntemeiat, or, la baza hotărârii date de prima instanță nu a fost pus nici un act sau înscris nesemnat.

Apelantul face referire la scrisoarea din anul 2021 adresată de F.C.D. ”Edilitate” S.A. către Primăria Chișinău și Consiliul Municipal Chișinău cu privire la transmiterea în gestiunea și la faptul că nu ar fi primit răspuns. Aceste circumstanțe corect nu au fost reținute de prima instanță, fiindcă nu sunt relevante obiectului material litigios.

Colegiul civil respinge ca eronat argumentul apelantului potrivit căruia dreptul de superficie se naște odată cu înscrierea la organul înregistrării de stat. Sub acest aspect, apelantul confundă apariția dreptului de superficie cu opozabilitatea dreptului de superficie. În cazul concret al apelantului, dreptul de superficie s-a născut la 1 martie 2019 în virtutea legii, însă acesta va deveni opozabil terților numai după înregistrare în registrul bunurilor imobile.

De asemenea, este irelevantă referirea la lipsa de reacție a proprietarului terenului la cererea apelantului de formare a comisiei de stabilire și determinare a terenurilor grevate cu superficie în favoarea construcțiilor apelantului. În cazul dat, apelantul ar fi putut exercita drepturile conferite în ordinea contenciosului administrativ.

Colegiul civil apreciază ca neîntemeiate obiecțiile apelantului cu privire la împuternicirile și ordinea de împuternicire a angajaților Primăriei Chișinău și Consiliului Municipal Chișinău. Or, acțiunea a fost semnată de reprezentantul împuternicit în modul stabilit prin procurile anexate la materialele cauzei (f.d. 15, 16).

În final, Colegiul civil respinge ca declarative obiecțiile F.C.D. ”Edilitate” S.A. față de borderoul de calcul a plății pentru folosirea terenului proprietate municipală. La judecarea cauzei

în prima instanță și în ordine de apel, apelantul nu a combătut acest borderou prin contraprobe sau alte mijloace legale de apărare și nu a invocat limitarea sau restrângerea dreptului la apărare.

Prin urmare, apelantul nu și-a îndeplinit sarcina prevăzută la art. 118 alin. (1) CPC, potrivit căruia fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Pentru aceste motive, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chișinău conchide că este necesar de respins apelul și de menținut hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu prevederile art. 385 lit. a) și art. art. 389-390 CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău,

d e c i d e:

Se respinge cererea de apel declarată de către F.C.D. ”Edilitate” S.A..

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 21 martie 2024, adoptată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată a Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău către F.C.D. ”Edilitate” S.A. privind încasarea datoriei pentru folosirea terenului proprietate municipală.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Preşedintele completului,
judecătorul Anton Marina

Judecătorii Cașcaval Andrei

Cojocaru Olga