Dosarul nr.2c-657/23

HOTĂRÎRE
În numele legii

16 aprilie 2025

mun.Chişinău

Judecătoria Chișinău (Sediul Rîșcani)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Veronica Jomiru-Niculiță
Grefier Victorița Colesnic

a judecat în ședință publică cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul mun.Chișinău către Instituția Privată „Liceul de Limbi Moderne și Management”, intervenient accesoriu Direcția Generală Educație, Tineret și Sport privind încasarea datoriei pentru folosirea terenului,

a c o n s t a t a t :

Argumentele reclamantului:

La 15 martie 2023, Consiliul mun.Chișinău a depus cerere de chemare în judecată către Instituția Privată „Liceul de Limbi Moderne și Management”, intervenient accesoriu Direcția Generală Educație, Tineret și Sport privind încasarea datoriei pentru folosirea terenului (f.d.2-3, 41-42).

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamantul a indicat că prin efectul legii nr.133/2018 din 01 martie 2019 s-a instituit dreptul de superficie asupra terenului care aparține 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.

Conform art.29 alin.(2) din legea nr.1125/2002 în redacția legii nr.171 din 19.12.2019, superficiarul care deține superficie legală în temeiul alin.(1) lit.d) sau e) este obligat să achite în bugetul local o redevență anuală, 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 prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Această obligație incumbă și dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat și al dreptului de superficie.

Conform art.42 Cod funciar, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii - în proprietate municipală, deci lotul de pământ cu suprafața totală de 23.6011 ha, cu nr.cadastral 0100***** din șos.Muncești, 801, pe care sunt amplasate imobilele proprietate ale ÎM„GVG-COM” SRL, constituie proprietate municipală.

Astfel, potrivit art.10 alin.(1) din legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare - cumpărare a pământului nr.1308 din 25.07.1997, prețul normativ al pământului se stabilește la vânzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum și în alte cazuri ce țin de activitatea economică. Consideră reprezentantul reclamantului că o astfel de plată este prevăzută în legislație și anume în art.101 alin.(1) din legea menționată 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. Plata specificată va fi încasată, în termenele fixate de consiliile locale, pentru perioada care urmează momentului adoptării de către consiliul local a deciziei corespunzătoare până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă.

În conformitate cu prevederile Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău și Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobată prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.3/24 din 02.04.2013, plata anuală pentru utilizarea terenului dat constituie suma de 63388 lei pe an (până la 31.12.2021), iar conform Legii nr.220 din 16.12.2021, plata anuală este de 10642 lei.

Astfel indică reclamantul că pârâta nu a respectat prevederile expres stipulate în legislație ce se manifestă prin neachitarea sumei de 267991,37 lei, pentru folosirea bunului imobil teren - suprafața de 0,8298 ha cu numărul cadastral 0***** situat în municipiul Chișinău, str.Petru Rareș, 39, pentru perioada 10.10.2018-10.10.2022.

Totodată, Consiliul municipal Chișinău a întreprins măsuri de tranșare prealabilă a litigiului, prin Somația expediată nr.01/1-08-377 din 10.08.2022, pârâtului fiind acordat un termen suplimentar pentru înlăturarea încălcărilor specificate în legislație, solicitându-i-se stingerea integrală a datoriei, cerințe, care, însă, au rămas fără satisfacere.

Solicită reclamantul a încasa de la Instituția Privată ,,Liceul de Limbi Moderne și Management” în contul Consiliului mun.Chișinău suma de 267991,37 lei, pentru folosirea bunului imobil teren - suprafața de 0,8298 ha cu numărul cadastral 0***** situat în municipiul Chișinău, str.Petru Rareș, 39, pentru perioada 10.10.2018-10.10.2022.

Instituția Privată ,,Liceul de Limbi Moderne și Management” a depus ***referință***, solicitând respingerea ca neîntemeiată (.d.121-129). A motivat că pârâta a depus cerere înadresa reclamantei pentru a procura terenul aferent construcției, însă o decizie finală pe marginea cererii nu a fost adoptată. Invocă tardivitatea acțiunii în partea termenului de până la 01.03.2022.

Aspecte de procedură.

Prin fișa de repartizare aleatorie a dosarului, cauza civilă a fost repartizată judecătorului Veronica Jomiru-Niculiță (f.d.1), iar prin încheierea din 05 matie 2023, cauza civilă a fost primită spre examinare și soluționare în procedură geerală (f.d.37).

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantei a susținut acțiunea depusă, solicitând admiterea tuturor cerințelor.

În ședința de judecată, avocatul pârâtului a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată, din motivele indicate în referință (f.d.121-129).

<u>Aprecierea instanței de judecată</u>

Studiind materialele cauzei, apreciind pretențiile formulate în raport cu probele prezentate, instanța de judecată consideră cererea întemeiată, fiind pasibilă de a fi admisă din următoarele considerente.

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

În această ordine de idei, conform art.654 alin.(1) Cod civil, *superficie este dreptul real imobiliar de a poseda şi 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.659 alin.(1) Cod 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.*

Conform art.10 alin.(1) din legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308 din 25.07.1997, *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 care statuează că *în cazul în care proprietarii obiectivelor privatizate sau ai întreprinderilor şi obiectivelor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente obiectivelor şi întreprinderilor menţionate, de la aceştia, în modul şi 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), şi nu mai mare de 10% din prețul normativ al pământului, calculat pentru destinația respectivă. Plata specificată va fi încasată, în termenele fixate de consiliile locale, pentru perioada care urmează momentului adoptării de către consiliul local a deciziei corespunzătoare până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă*.

Analizând materialele dosarului, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, se reține că terenul cu suprafața 0,8298 ha cu numărul cadastral 0***** situat în municipiul Chișinău, str.Petru Rareș, 39 pe care este amplasată construcția pârâtului constituie proprietate municipală, fapt confirmat prin extrasul din registrul bunurilor imobile (f.d.54-55).

Totodată, același înscris reflectă dreptul de proprietate ce aparține IP„Liceul de Limbi Moderne și Management” asupra construcției cu numărul cadastral 0*****.01 în baza încheierii

Judecătoriei Curții de Apel din 25.02.2013, înregistrată la 03.04.2013. Construcția cu are suprafața de 1750.1 m.p.

Conform art.29 alin.(1) și (2) din legea nr.1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, în redacția legii nr.171 din 19.12.2019, *prin efectul Legii nr.133/2018, din 1 martie 2019, 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****, determinată 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.*

Așadar, IP„Liceul de Limbi Moderne și Management” folosește terenul proprietate municipală pe care este amplasată construcția cu numărul cadastral 0*****.01, care îi aparține. Prin urmare, deoarece terenul folosit de pârâtă constituie proprietate municipală, ultima este ținută să achite plata anuală, respectiv redevența pentru folosirea terenului, plată ce urmează a fi efectuată în lipsa unui contract de arendă.

Pentru astfel de situații au fost aprobate prin deciziile Consiliului municipal Chișinău nr.3/24 și nr.3/23 din 02.04.2013 „Metodologia calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău” și „Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare municipale, care stabilesc plata anuală pentru folosirea terenurilor proprietate municipală în sumă de 1720 lei pe an (până la 31.12.2021).

În speță, conform borderoului de calcul pentru stabilirea plății funciare pentru folosirea terenului aferent din 15.09.2022 al Direcției generale Arhitectură Urbanism și Relații Funciare, plata anuală pentru utilizarea terenului nominalizat datorată până la 31.12.2021, constituia suma de 63388 lei, iar prețul stabilit pentru perioada ulterioară este de 26605 lei pe an (f.d.7).

Cu referire la tardivitatea invocată în explicații, instanța de judecată atrage atenția că la etapa de pregătire avocatul era în drept să depună o cerere în acest sens,

Potrivit art.659 alin.(2) Cod civil, *redevenţa poate fi ajustată la cererea uneia din părţi, în cazul în care condiţiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă. Măsura ajustării se va aprecia ţinîndu-se seama de schimbarea condiţiilor economice şi de principiul echităţii.*

În acest context, reieșind din faptul că materialele dosarului denotă o neexecutare a obligației de plată de IP„Liceul de Limbi Moderne și Management”, în particular taxa de redevență pentru folosirea terenului proprietate municipală din mun.Chișinău, str.Petru Rareș, 39, nr.cadastral 0*****, în mărime de 267991,37 lei pentru perioada 10.10.2018-10.10.2022, instanța consideră întemeiate pretențiile Consiliului municipiului Chișinău.

Motivele privind depunerea cererii de cumpărare a terenului aferent construcției nu înlătură dreptul reclamantului de a depune prezenta acțiune în judecată.

Pe cale de consecință, coroborând circumstanțele de fapt stabilite cu prevederile legale elucidate supra, instanța consideră necesar de a admite cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva IP„Liceul de Limbi Moderne și Management” privind încasarea datoriei pentru folosirea terenului.

Inter alia, în conformitate cu 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.*

Reieșind din faptul că instanța de judecată a admis acțiunea înaintată, pârâta urmează să achite în beneficiul statului cheltuielile de judecată în sumă de 8039,74 lei cu titlu de taxă de stat de la care a fost scutit prin efectul legii reclamantul.

în conformitate cu prevederile art.art.236-241 CPC RM, instanţa de judecată

H o t ă r ă ş t e:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul mun.Chișinău către Instituția Privată „Liceul de Limbi Moderne și Management”, intervenient accesoriu Direcția Generală Educație, Tineret și Sport privind încasarea datoriei pentru folosirea terenului.

Se încasează de la Instituția Privată „Liceul de Limbi Moderne și Management” în beneficiul Consiliului mun.Chișinău plata pentru folosirea terenului proprietate municipală cu suprafața de 0,82 ha din mun.Chișinău, str.Petru Rareș, 39, nr.cadastral 0100417.107, în mărime de 267991,37 lei (două sute șaizeci și șapte mii nouă sute nouăzeci și unu lei, 37 bani) pentru perioada 10.10.2018-10.10.2022.

Se încasează de la Instituția Privată „Liceul de Limbi Moderne și Management” în beneficiul statului suma de 8039,74 lei (opt mii treizeci și nouă lei, 74 bani) cu titlu de taxă de stat.

Hotărârea cu drept de atac la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunţarea hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (Sediul Centru).

Președintele ședinței,
judecător **V. Jomiru-Niculiță**