Dosarul nr. 2c-1159/23

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

13 iunie 2025 mun.Chișinău
Judecătoria Chişinău (sediul Rîşcani)
Judecătorul Lupașcu Natalia

examinând în procedura cererilor cu valoare redusă cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva S.A. „Casa Mobilei” cu privire la încasare redevenței pentru folosirea terenului,

constată:

Argumentele şi pretenţiile reclamantului

La data de 12.05.2023, Consiliul Municipal Chișinău a depus cerere de chemare în judecată către „S.A. „Casa Mobilei” cu privire la încasare redevenței pentru folosirea terenului.

În argumentarea acțiunii a indicat că prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019, s-a instituit drept 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 1125/2002 în redacția Legii 171/2019, 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 administrative teritoriale, dar care nu va fi mai mică decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică, stabilită conform art. 10 alin. (1) 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.

În conformitate cu 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 piață, ținând seama de natura terenului, de zona în care se află el, de destinația construcției, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. Redevența se determină la data constituirii superficiei.

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

Totodată din extrasul bunurilor imobile, eliberat de Departamentul Cadastru, reiese că bunul cu număr cadastral *****.01 cu suprafața totală de 0.0312 ha, din str. ***** pe care

sunt amplasate imobilele proprietate ale S.A. „CASA MOBILEI”, constituie proprietate municipală.

Potrivit art. 10 alin. (1) din Legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare - cumpărare a pământului nr. 1308/1997, prețul normativ al pământului se stabilește la vânzarea - cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum și în alte cazuri ce țin de activitatea economică.

Notează că 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. 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 2546 lei pe an (până la 31.12.2021). Plata anuală pentru utilizarea terenului, conform Legii nr. 220 din 16.12.2021, constituie suma de 4442 lei/ an.

Accentuează că pârâtul S.A. „CASA MOBILEI”, nu a respectat prevederile expres stipulate în legislație ce se manifestă prin neachitarea sumei de 11.656 lei, pentru folosirea bunului imobil teren - suprafața de 0.0312 ha, cu numărul cadastral *****.01 din str. *****, pentru perioada 01.03.2019-31.12.2022.

Notează că pârâții dețin pe teren municipal o construcție proprietate privată și urmează să achite redevența în modul stabilit de legislație.

Consiliul Municipal Chișinău a întreprins măsuri de tranșare prealabilă a litigiului, prin somația expediată nr. 01/1-08-79 din 02.02.2022, 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 încasarea din contul S.A. „CASA MOBILEI” în contul Consiliului Municipal Chișinău suma de 11.656 lei, pentru folosirea bunului imobil teren - suprafața de 0.0312 ha, cu numărul cadastral *****.01 din str. *****, pentru perioada 01.03.2019-31.12.2022.

În drept, reclamantul își întemeiază acțiunea pe prevederile art. 127 alin. (3) din Constituția RM; art. 42 Cod funciar al RM; art.art. 9, 10, 11, 15, 500, 858, 901, 1251, 1260, 1262 Cod Civil, Legii nr. 1308-VII/1997 „Privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului”, Legii nr. 133/2018 din 1 martie 2019, art. 29 din Legea 1125/2002 în redacția Legii 171/2019.

Poziția pârâtului

Prin referința depusă la 24.04.2024, pârâta S.A. „Casa Mobilei” nu a recunoscut acțiunea și a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de Consiliului municipal Chișinău (f.d. 46-50).

În argumentarea poziției a indicat că SA „Magazinul universal Casa mobilei” deține cu drept de proprietate bunul imobil, construcție cu nr. cadastral 0100419.020.01, cu suprafața de 155,7 m.p., din mun. Chișinău, str. Grigore Ureche nr. 74, amplasată pe terenul cu nr. cadastral 0100419.020, cu suprafața de 0,023 ha.

Prin cererea de chemare în judecată Consiliul municipal Chișinău susține că terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală de 0,0312 ha, din str. Grigore Ureche 74, pe care sunt amplasate imobilele proprietate al SA „Magazinul universal Casa mobilei”, constituie proprietate municipală.

Din Extrasul din Registrul bunului imobil, rezultă că dreptul de proprietate a municipiului Chișinău asupra terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală de 0,0312 ha, din str. Grigore Ureche 74, a fost înregistrat în temeiul Codului funciar nr. 828-XII din 25.12.1991, la data de 20.07.2000.

Invocă prevederile art. 23 alin. (3) din Legea privind delimitarea proprietății publice, conform cărora bunurile imobile, inclusiv terenurile înregistrate în registrul bunurilor imobile în folosul Republicii Moldova sau al unității teritorial-administrative, în lipsa documentelor care confirmă dreptul de proprietate, se supun delimitării în conformitate cu prevederile prezentei legi, iar în conformitate cu prevederile art. 22 alin. (1) din aceiași Lege, procesul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică se finalizează odată cu înregistrarea dreptului de proprietate asupra acestora și a domeniului respectiv în registrul bunurilor imobile sau în registrul obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară.

Art. 17 alin. (1) din Legea privind delimitarea proprietății publice (în vigoare din 04.05.2018), stabilește că se supun delimitării în funcție de apartenență bunurile imobile proprietate publică: neînregistrate în registrul bunurilor imobile sau drepturile patrimoniale asupra cărora nu au fost înscrise; înregistrate în registrul bunurilor imobile în alte temeiuri decât cele rezultate din art.28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

Art. 18 din Legea privind delimitarea proprietății publice prevede etapele procesului de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică.

Subliniază că terenul cu nr. cadastral 0100419.020, cu suprafața 0,023 ha, din mun. Chișinău, str. Grigore Ureche 74, fiind înregistrat în lipsa documentelor care confirmă dreptul de proprietate și în alt temei decît cele rezultate din art.28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, urmează a fi delimitat după apartenență și ulterior înregistrat în Registrul bunurilor imobile fie ca proprietate a statului fie ca proprietate a Consiliului municipal Chișinău.

Or, pînă la finalizarea procesului de delimitare după apartenență, terenul cu nr. cadastral 0100419.020, cu suprafața 0,023ha, din mun. Chișinău, str. Grigore Ureche 74, nu aparține Consiliului municipal Chișinău.

Drept urmare, pînă la finalizarea procesului de delimitare a terenului și determinarea proprietarului terenului cu nr. cadastral 0100419.020, cu suprafața 0,023ha, din mun. Chișinău, str. Grigore Ureche 74, Consiliul municipal Chișinău nu este creditorul obligației de plată a redevenței, iar cererea de chemare în judecată urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Menționează că potrivit art. 29 alin. (2) din Legea privind punerea în aplicare a Codului civil, superficiarul care deține superficie legală în temeiul alin.(l) lit.d) sau e) este obligat să achite în bugetul de stat sau, după caz, în bugetul local o redevență 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 prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Această obligație incumbă și dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat și al dreptului de superficie.

Art. 10 alin. (11) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului pentru terenurile proprietate publică aferente bunurilor privatizate, plata anuală de arendă se stabilește, în procente, din prețul normativ calculat pentru terenurile aferente cu destinație respectivă, după cum urmează: 2% - pentru municipiul Chișinău, inclusiv localitățile care intră în componența acestuia; 1,5% - pentru municipiile Bălți, Bender, Tiraspol; 1% - pentru celelalte municipii și orașele Anenii Noi, Criuleni, Ialoveni, Strășeni; 0,5% - pentru celelalte orașe; 0,2% - pentru sate (comune).

Consideră pârâta că Consiliul Municipal Chișinău nu a probat modalitatea și baza de calcul a redevenție și anume: prețul normativ calculat a terenului aferent, procentul aplicat din prețul terenului, suprafața pentru care s-a calculat.

Alin. (3) al art. 29 din Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil, stabilește că în cazul prevăzut la alin.(l) 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 proprietarului.

Afirmă că în acest sens, Consiliul municipal Chișinău nu a prezentat nici-un înscris prin care ar fi stabilit dimensiunile concrete a părților de teren necesare pentru deservirea bunului imobil ce aparține SA „Magazinul universal Casa mobilei” și asupra căruia se instituie superficia.

Din Registrul bunurilor imobile incontestabil rezultă că suprafața terenului cu nr. cadastral 0100419.020 pe care este amplasat bunul imobil ce aparține cu drept de proprietate SA „Magazinul universal Casa mobilei” este cu suprafața de 0,023 ha, însă Consiliul municipal Chișinău, neîntemeiat solicită încasarea redevenței pentru o suprafața 0,0312 ha, suprafață neutilizată de SA „Magazinul universal Casa mobilei” și care depășește limitele terenului cu nr. cadastral 0100419.020.

Invocă prevederile art.901 alin.(3) Cod civil, conform cărora creditorul nu poate recurge la mijloacele juridice de apărare prevăzute la alin. (1) în măsura în care a cauzat neexecutarea obligației debitorului.

Art. 29 alin.(2) din Legea privind punerea în aplicare a Codului civil stabilește că redevență este determinată de Guvern sau autoritatea publică locală, iar Consiliul municipal Chișinău nu a expediat SA „Casa mobilei” nici-un act juridic, notificare/factură cu privire la plata redevenței și mărimea ei, inclusiv modul de calculare.

Excepția de tardivitate

La 24 aprilie 2024, pârâta S.A. „Casa Mobilei” a depus cerere privind ridicarea excepției de tardivitate (f.d.49-50).

Notează că potrivit art. 391 alin. (1) Cod civil, termenul general în interiorul căruia persoana poate să-și apere, pe calea intentării unei acțiuni în instanța de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani.

Conform art. 395 alin. (1) Cod civil, termenul de prescripție extinctivă începe să curgă de la data nașterii dreptului la acțiune. Dreptul la acțiune se naște la data cînd persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului.

În vederea apărării dreptului pretins, pe calea intentării unei acțiuni în instanța de judecată, Consiliul Municipal Chișinău urma să depună cererea de chemare în judecată în termen de 3 ani de la data încălcării dreptului, iar reclamanta s-a adresat în instanța de judecată la data de 12.05.2023, termenul de prescripție extinctivă, pentru perioada 01.03.2019 - 12.05.2020 fiind expirat.

Solicită pârâta a respinge în temeiul expirării termenului de prescripție extinctivă, ca tardivă, cererea de chemare în judecată depusă în partea solicitării cu privire la încasarea plății pentru perioada 01.03.2019 - 12.05.2020.

Procedura examinării

În conformitate cu prevederile art. 276^3 Cod de procedură civilă, procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă, judecătorul poate dispune citarea participanților la proces dacă apreciază acest fapt ca fiind necesar sau dacă admite solicitarea uneia dintre părți de a examina cererea în ședință publică.

Conform art.276^4 alin.(2) CPC dacă, după ce i s-au comunicat cererea de chemare în judecată şi înscrisurile anexate, pârâtul nu depune referință, soluționarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar.

Reieșind din cadrul legal citat supra, nefiind prezente circumstanțe ce ar dicta necesitatea citării părților, examinarea cererii a avut loc în lipsa participanților la proces.

Aprecierea judecătorului

Examinând probele și materialele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speța, instanța de judecată reține următoarele.

În conformitate cu art. 118 alin.(1) Cod 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.

În conformitate cu art. 121 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Iar în conformitate cu prevederile art. 130 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile terenul cu nr. cadastral 0100419.020, cu suprafața de 0,023 ha amplasat în mun. Chișinău, str. Grigore Ureche 74, este înregistrat ca proprietatea municipiului Chișinău, în temeiul Codului funciar nr. 828-XII din 25.12.1991, înscriere efectuată la data de 20.07.2000 (f.d.8).

De asemenea, actele dosarului atestă că S.A. „Casa Mobilei” este proprietarul bunului imobil (construcție) cu numărul cadastral 0100419.020.01 din mun. Chișinău, str. Grigore

Ureche 74, cu suprafața de 155, 7 m.p., amplasat pe terenul municipal cu nr. cadastral 0100419.020.

Invocând prevederile Legii nr. 133/2018 din 01 martie 2019, art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125/2002 în redacția Legii nr.171/2019, prevederile Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, art. 42 Cod funciar, reclamantul a depus prezenta acțiune solicitând încasarea redevenței în mărime de 11 656 lei, pentru folosirea terenului pentru perioada 01.03.2019-16.12.2022.

Cu privire la excepția de tardivitate

Potrivit art. 186^1 alin. (1) din Codul de procedură civilă, cererile depuse în instanța de judecată peste termenul de prescripție extinctivă, a căror tardivitate a fost invocată în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare de partea în proces, persoana în a cărei favoare a curs prescripţia, de creditorul persoanei sau de către oricare altă persoană care are interes legitim, se examinează în fond doar după examinarea de către instanța de judecată a excepției de tardivitate. Dacă reclamantul a solicitat repunerea în termenul de prescripție sau solicită repunerea odată cu ridicarea excepției, instanța de judecată examinează excepția de tardivitate concomitent cu cererea de repunere în termen.

Potrivit art. 391 alin. (1) din Codul civil, termenul general în interiorul căruia persoana poate să-şi apere, pe calea intentării unei acţiuni în instanţă de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani.

În conformitate cu art. 395 din Codul civil, (1) termenul de prescripţie extinctivă începe să curgă de la data naşterii dreptului la acţiune. Dreptul la acţiune se naşte la data cînd persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului.

Respectiv, se constată că reclamanta prin formularea cererii de chemare în judecată la 12 mai 2023 a omis termenul în interiorul căruia urma să înainteze acțiunea pentru datoria acumulată în perioada 01.03.2019-12.05.2020.

La fel, judecătorul subliniază că la materialele cauzei nu sunt prezentate probe ce ar atesta faptul întreruperii sau suspendării termenului de prescripție. Totodată, e de reținut că reclamantul nu a solicitat repunerea în termen în condițiile art.116 Cod de procedură civilă.

În consecință, sub aspectul expus, judecătorul conchide că excepția de tardivitate ridicată de pârâtă este întemeiată și urmează a fi admisă, subsecvent se implică respingerea acțiunii în partea pretențiilor Consiliul municipal Chișinău către S.A. „Casa Mobilei” cu privire la încasare redevenței pentru folosirea terenului calculate pentru perioada 01.03.2019-12.05.2020 în sumă de 2970,67 lei.

Cu privire la fondul cauzei

Potrivit art. 9 alin. (1) Cod Civil (în redacția legii din 01 martie 2019), drepturile şi obligațiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligații civile, pornind de la principiile legislației civile. Iar, potrivit alin. (2) lit. a) a aceluiași articol, drepturile şi obligațiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.

Prevederile art.10 alin. (1) și (2) Cod civil statuează că persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile şi să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară. Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Conform art. 654 alin. (1) din Codul civil, superficie este dreptul real imobiliar de a poseda şi folosi terenul altuia în vederea edificării şi exploatării unei construcții a superficiarului, deasupra şi sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune şi poate fi obiect al unui contract de locaţiune.

Potrivit art. 659 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. 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.

Conform art. 774 alin. (1) Cod civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

Art. 776 Cod civil stabilește că obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Conform art. 901 alin. (1) lit. a), e) din Codul civil, atunci când, fără justificare, debitorul nu îşi execută obligaţia, creditorul poate, în condiţiile legii şi, după caz, ale contractului, la alegerea sa: să ceară executarea silită a obligaţiei; să ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare.

Reclamantul a depus prezenta acțiune solicitând încasarea redevenței în mărime de 11 656 lei, pentru folosirea terenului pentru perioada 01.03.2019-13.12.2022.

Ținând cont de faptul că s-au respins ca tardive pretențiile Consiliul municipal Chișinău către S.A. „Casa Mobilei” cu privire la încasare redevenței pentru folosirea terenului calculate pentru perioada 01.03.2019-12.05.2020 în suma de 2970,67 lei, judecătorul va analiza temeinicia solicitărilor pentru perioada 12.05.2020-31.12.2022.

Potrivit art. 42 Cod funciar (în vigoare la momentul formării datorii pretinse), terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administraţiei publice locale, iar din municipii – în proprietate municipală.

Se reține că potrivit art.29 Legea nr.1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, prin efectul Legii nr.133/2018, din 01 martie 2019, s-a instituit dreptul 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 01 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.(1^1) 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. La modul de determinare a cuantumului redevenţei, exceptare se face pentru terenurile fondului apelor, pentru care redevenţa se calculează conform legislaţiei.

În acord cu dispoziția art. 10 alin. (1) din Legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997, preţul normativ al pământului se stabileşte la vânzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum şi în alte cazuri ce ţin de activitatea economică.

În conformitate cu art. 10^1 alin. (1) din aceiași Lege, în cazul în care proprietarii bunurilor privatizate sau ai întreprinderilor şi bunurilor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente bunurilor şi întreprinderilor menţionate, de la aceştia, în modul şi termenele fixate în conformitate cu legislaţia, 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.(1^1), şi nu mai mare de 10% din preţul normativ al pământului, calculat pentru destinaţia respectivă. Plata specificată va fi încasată, în termenele fixate de consiliile locale pentru terenurile proprietate publică a unităţii administrativ teritoriale sau de Agenţia Proprietăţii Publice pentru terenurile proprietate publică a statului, pentru perioada cuprinsă între data adoptării de către consiliul local/Agenţia Proprietăţii Publice a deciziei corespunzătoare şi cea a încheierii contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă.

La acest aspect, judecătorul remarcă că dreptul de superficie asupra terenurilor unităților administrativ-teritoriale în beneficiul proprietarilor bunurilor imobile este instituit prin efectul Legii nr. 133/2018 din 01 martie 2019, respectiv este în obligația superficiarului legal de a achita redevența anuală stabilită de cadrul legal.

Corespunzător, pârâta deține o construcție proprietate privată amplasată pe terenul înregistrat ca proprietate a municipiului Chișinău și, prin efectul legii, beneficiază de dreptul de superficie legală, ceea ce atrage obligația de a achita redevența.

Judecătorul apreciază critic poziția pârâtei precum că terenul ar fi fost înregistrat în lipsa documentelor justificative.

Potrivit dispozițiilor art.465 alin.(1) 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.

Conform prevederilor art.416 alin.(1) Cod civil, dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că el există, cât timp nu a fost radiat sau modificat în condițiile legii.

Prin urmare, persoanele care folosesc un teren proprietate municipală, au obligația de a achita la bugetul de stat o redevență anuală determinată de autoritatea publică locală pentru terenul care aparține autorității administrativ-teritoriale, în cuantum stabilit de cadrul legal.

Astfel reclamanta a indicat că în conformitate cu „Metodologia calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău”, aprobată prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 din 02.04.20213 (f.d.19-34), pînă la 31.12.2021plata anuală pentru utilizarea terenului constituia suma de 2546 lei pe an, iar din 01.01.2022, conform Legii nr. 220 din 16.12.2021, odată cu operarea modificărilor la Legea privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului nr. 1308-XIII din 25.07.1997, plata anuală pentru utilizarea terenului constituie suma de 4442 lei per an.

În acest sens la dosar s-a prezentat calculul datoriei pretinse în suma totală de 11656 (7214 + 4442) lei (f.d.5).

La acest compartiment se reține că pentru perioada analizată, potrivit Borderoului de calcul al plății de superficie a terenului aferent obiectivului privat, la baza calculului efectuat automatizat de către reclamanta au fost utilizate următoarele indicatori : cod cadastral *****, suprafața (Si) -0,0312 ha (f.d. 7).

În același timp, e de remarcat că potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, suprafața terenului cu numărul cadastral ***** constituie 0,023 ha (f.d.8).

Ține de evidențiat că reclamantului i-a fost expediată referința pârâtului, astfel Consiliul Municipal Chișinău nu a prezentat careva argumente suplimentare în susținerea poziției la capitolul modalității de calcul a datoriei pretinse și nu a înaintat careva cereri.

Din considerentele expuse, reținând obiecțiile pârâtului, judecătorul constată că calculul efectuat de Consiliului Municipal Chișinău este unul eronat, or reclamantul neîntemeiat solicită încasarea redevenței pentru o suprafața 0,0312 ha, care depășește limitele terenului cu nr. cadastral 0100419.020.

Efectuând un calcul matematic conform cadrului legal enunțat supra, dar avînd la bază suprafața reală a terenului cu numărul cadastral *****, și anume suprafața terenului (Si) -0,023 ha, pentru perioada 12.05.2020-31.12.2022 se obține o sumă de 6340,52 lei, și anume : pentru perioada 12.05.2020-31.12.2020 constituie 1189,84 lei; a. 2021 -1876,49 lei iar pentru a.2022- 3274,19 lei.

În lumina celor expuse, analizînd probele pertinente și concludente administrate, judecătorul conchide temeinicia pretențiilor Consiliul municipal Chișinău doar în partea încasării de la S.A. „Casa Mobilei” a sumei de 6340,52 lei cu titlu redevență pentru folosirea terenului acumulată în perioada 12.05.2020-31.12.2022. Corespunzător, pretențiile în partea încasării sumelor pentru aceiași perioadă ce exced suma adjudecată, urmează a fi respinse ca fiind neîntemeiate.

Cu privire la cheltuielile de judecată

Potrivit art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

Art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă stabilește că instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului– proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

În concordanță cu prevederile art. 98 alin.(1) Cod de procedură civilă, 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.

Așa fiind, ținînd cont că la înaintarea prezentei cererii de chemare în judecată reclamantul a fost scutit de la plata taxei de stat în temeiul art.85 alin.(1) lit.i) Cod de procedură civilă, în virtutea prevederilor art.94, 98 Cod de procedură civilă, art. 3 din Legea a taxei de stat nr.1216 din 03.12.1992 (în vigoare la momentul depunerii acțiunii), judecătorul va dispune încasarea de la S.A. „Casa Mobilei" în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 270 lei.

În conformitate cu prevederile art.art.238-241, 276[4] Cod de procedură civilă,

h o t ă r ă ş t e :

Se admite excepția de tardivitate formulată de S.A. „Casa Mobilei".

Se resping ca tardive pretențiile Consiliul municipal Chișinău către S.A. „Casa Mobilei" cu privire la încasare redevenței pentru folosirea terenului calculate pentru perioada 01.03.2019-12.05.2020 în suma de 2970,67 lei.

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău.

Se încasează de la S.A. „Casa Mobilei" în beneficiul Consiliul municipal Chișinău suma de 6340,52 (șase mii trei sute patruzeci) lei cu titlu redevență pentru folosirea terenului acumulată în perioada 12.05.2020-31.12.2022.

În rest, pretențiile se resping ca neîntemeiate.

Se încasează de la S.A. „Casa Mobilei" în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 270 (două sute șaptezeci) lei.

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel în Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Judecător /semnătura/ Lupașcu Natalia