Dosarul nr. 2c-982/2023

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

Dispozitivul hotărârii pronunţat
la data de 10 octombrie 2024 *municipiul Chişinău*

Judecătoria Chişinău, sediul Centru
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător *Eugenia Culinca*
Grefier *Vanesa Malcic*

examinând în şedinţă de judecată publică, în procedura contencioasă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul Municipal Chişinău împotriva Societăţii cu Răspundere Limitată „Vinăria din Vale", intervenient accesoriu Zona Antreprenorialului Liber „Expo-Business-Chişinău" cu privire la încasarea redevenţei pentru folosirea terenului,

a c o n s t a t a t :

La 21 aprilie 2023, Consiliul municipal Chişinău a sesizat instanţa de judecată cu acţiune civilă în contradictoriu cu Societatea cu Răspundere Limitată „Vinăria din Vale" (în continuare SRL „Vinăria din Vale"), prin care a solicitat încasarea datoriei în mărime de 136.556 lei, pentru folosirea terenului cu suprafaţa de 23,6011 ha, cu numărul cadastral ***** din şoseaua *****, pentru perioada 1 martie 2019 – 30 iunie 2022.

În motivarea acţiunii, reclamantul a invocat că, prin efectul Legii nr. 133/2018 din 01 martie 2019 s-a instituit dreptul de superficie asupra terenului care aparţine unităţilor administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolului B (cu excepţia construcţiilor provizorii şi al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al Registrului bunurilor imobile.

Consiliul municipal Chişinău a menţionat că, conform art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125/2002 în redacţia Legii 171/2019, superficiarul care deţine superficie legală în temeiul alin. (1) lit. d) sau e) este obligat să achite în bugetul local o redevenţă anuală, 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.

Conform art. 42 Cod funciar, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităţilor administraţiei publice locale, iar din municipii – în proprietatea municipală.

A notat reclamantul că, potrivit extrasului din registru bunurilor imobile, terenul cu suprafaţa de 23,6011 ha, cu numărul cadastral ***** din şoseaua *****, pe care sunt amplasate imobilele proprietate ale SRL „Vinăria din Vale", constituie proprietate municipală.

Reclamantul a făcut trimitere la prevederile art. 10 alin. (1) din Legea cu privire la preţul normativ şi modul de vânzare – cumpărare a pământului nr. 1308/1997, care indică că, preţul normativ al pământului se stabileşte la vânzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor,

precum şi în alte cazuri ce ţin de activitatea economică. O astfel de plată este prevăzută în legislaţie şi anume în art. 101 alin. (1) din legea menţionată, 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 aceştea, 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. (10) 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 perioada care urmează momentului adoptării de către consiliul local a deciziei corespunzătoare pînă la încheierea contractului de vânzare – cumpărare sau de arendă.

Consiliul municipal Chişinău a susţinut că, în conformitate cu prevederile Metodologiei calculării preţului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chişinău şi Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobată prin decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 3/24 din 2 aprilie 2013, plata anuală pentru utilizarea terenului dat constituie suma de 36.989 lei pe an (până la 31 decembrie 2021). Potrivit Legii nr. 220 din 16 decembrie 2021, constituie suma de 76.089 lei pe an. Astfel că, plata anuală pentru utilizarea terenului conform Legii nr. 220 din 16 decembrie 2021, constituie suma de 63508 lei/an.

A concluzionat reclamantul că, pârâtul SRL „Vinăria din Vale” nu a respectat prevederile expres stipulate în legislaţie ce se manifestă prin neachitarea sumei de 136.556 lei, pentru folosirea bunului imobil – teren cu suprafaţa de 23,6011 ha, cu numărul cadastral ***** din şoseaua *****, pentru perioada 1 martie 2019 – 30 iunie 2022.

Întru soluţionarea amiabilă a litigiului, reclamantul a invocat că, prin somaţia expediată nr. 01/1-08-327 din 19 iulie 2022, pârâtului i-a fost acordat un termen suplimentar pentru înlăturarea încălcărilor specificate în legislaţie, solicitându-i-se stingerea integrală a datoriei, cerinţe care au rămas fără satisfacere.

După intentarea procesului judiciar, prin încheiere protocolară, a fost atrasă în proces, Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chişinău”, în calitate de intervenient accesoriu.

Fiind înştiinţată despre examinarea cauzei, societatea-pârâtă a depus referinţă (f.d. 32-47), prin care şi-a expus dezacordul cu argumentele invocate de reclamant în cerere, solicitând să fie respinsă ca neîntemeiată.

Intervenientul accesoriu Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chişinău”, prin referinţa depusă la data de 4 martie 2024 (f.d. 187-188), şi-a expus poziţie cu referire la acţiunea înaintată de Consiliul municipal Chişinău, solicitând să fie respinsă ca neîntemeiată.

În şedinţă de judecată, reprezentantul reclamantului Consiliul municipal Chişinău, Dumitru Darii a susţinut cererea de chemare pe motivele de fapt şi de drept invocate în cerere, solicitând admiterea integrală a acţiunii.

Reprezentantul pârâtei SRL „Vinăria din Vale”, avocatul Adrian Grosu, în şedinţă de judecată a pledat pentru respingerea acţiunii înaintată de Consiliul municipal Chişinău ca fiind neîntemeiată.

Reprezentanta intervenientului accesoriu Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chişinău”, Diana Savina, prezentă în şedinţa de judecată, a reiterat cele indicate în referinţă, susţinând solicitarea de respingerea a acţiunii ca fiind neîntemeiată.

Audiind participanţii la proces, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speţa, instanţa de

judecată consideră necesar de a respinge cererea înaintată de Consiliul municipal Chișinău, reieșind din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 169 alin. (1) cod de procedură civilă, *oricine pretinde un drept împotriva unei alte persoane ori are un interes pentru constatarea existenţei sau inexistenţei unui drept trebuie să depună în instanţa competentă o cerere de chemare în judecată.*

În acord cu art. 118 alin. (1) și (3) 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. 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.*

Conform art. 121 Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului*, iar în temeiul art. 130 alin. (1) - (3) Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de legislaţie. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.*

Conform art. 239 Cod de procedură civilă, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.*

În sensul art. 9 alin. (1) Cod civil, *drepturile şi obligaţiile 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 obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.*

Art. 10 alin.(1) Cod civil stabilește că, *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 până la proba contrară.*

Instanța reține că, prin efectul Legii nr.133/2018 din 15 noiembrie 2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, începând cu 1 martie 2019, *s-a instituit dreptul de superficie asupra terenului care aparţine statului sau unităţilor administrativteritoriale (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.*

Conform art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125 din 13 iunie 2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, în redacţia Legii nr. 171 din 19 decembrie 2019, *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.

În acord cu dispoziţia art. 10 alin. (1) din Legea cu privire la preţul normativ şi 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 aceiaşi 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.(11), 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.*

În şedinţa de judecată s-a stabilit că, potrivit extrasului din registru bunurilor imobile (capitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil), bunul imobil - terenul cu numărul cadastral ***** din municipiul Chişinău, şoseaua *****, pe care sunt amplasate mai multe construcţii, este înregistrat în cu drept de proprietate după municipiul Chişinău, în temeiul Codului funciar nr. 828-XII din 25.12.1991 (f.d.10). Imobilele cu numerele cadastrale*****(cota-parte 1), ***** (cota-parte 40,17%), *****, amplasate pe acest teren aparţin cu drept de proprietate ale SRL „Vinăria din Vale".

În acelaşi timp, instanţa de judecată a stabilit că, prin Decizia nr. 16/24 din 3 august 2000, Consiliul municipal Chişinău a autentificat Zonei Antreprenorialului Liber „Expo – Business Chişinău" dreptul de folosinţă asupra lotului de pământ cu suprafaţa de 27,431 ha din şoseaua *****, pentru crearea unei subzone funcţionale de producţie şi tranzit, conform planului lotului anexat (f.d. 60).

Potrivit pct. 2 al deciziei menţionate, beneficiarul se obligă:

2.6. Să înregistreze dreptul asupra bunurilor imobile la Organul Cadastral Chişinău;

3. Direcţia funciară va elibera beneficiarului autentificare a dreptului deţinătorului de teren şi îl va înregistra în cadastral al deţinătorilor de terenuri.

Decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 16/24 din 3 august 2000 a fost modificată prin decizia nr. 6/3-5 din 27 mai 2010 (f.d. 62-63), fiind decis ca: Pct. 1.1. în pct. 1 cifrele 27,431 se substituie cu cifrele 23,61; Pct. 1.2. planul anexat se substituie cu planul-anexă la prezenta decizie.

La pct. 2 din decizia nr. 6/3-5 s-a statuat că, Zona Antreprenoriatului Liber „Expo – Business Chişinău" se obligă să perfecteze de comun acord cu Direcţia funciară a Direcţiei generale arhitectură, urbanism şi relaţii funciare, modificările respective în documentaţia funciară, pornind de la prevederile pct. 1.

Instanţa de judecată consideră relevant de reţinut prevederile art. 1 alin. (1) al Legii cu privire la Zona Antreprenoriatului Liber „Expo - Business Chişinău" nr. 625/1995, care indică că, *pe teritoriul subordonat Primăriei municipiului Chişinău se înfiinţează Zona*

Antreprenoriatului Liber „Expo – Business Chişinău”, denumită în continuare zonă liberă, pe un termen de până la 28 decembrie 2035.

La art. (2) lit. c) din Legea menţionată s-a statuat că, *pentru înfiinţarea şi funcţionarea zonei libere, în folosinţa Administraţiei acesteia se transmite: un teren cu o suprafaţă de 23,61 ha, care s-a aflat în folosinţa Societăţii pe Acţiuni „Agrotehnica-Invest", situat în sectorul Botanica municipiul Chişinău, şoseaua ***** *****.*

Alin. (3) şi (4) din aceiaşi normă legală prevăd că, *hotarele şi configuraţia zonei libere se indică în planurile cadastrale ale acestor teritorii, care se întocmesc în conformitate cu legislaţia cadastrală şi prezenta lege. Drepturile şi obligaţiile Administraţiei zonei libere, în calitatea sa de beneficiar funciar, sunt reglementate de legislaţia funciară.*

Conform art. 1 alin. (1) din Legea nr. 440/2001 cu privire la zonele economice libere, *zonele economice libere (zonele antreprenorialului liber), denumite în continuare zone libere, sunt părţi ale teritoriului vamal al Republicii Moldova, separate din punct de vedere economic, strict delimitate pe tot perimetrul lor, în care pentru investitorii autohtoni şi străini sunt permise, în regim preferenţial, genuri ale activităţii de întreprinzător, în condiţiile legii.*

Art. 2 al legii menţionate acordă noţiunea *autorizaţiei pentru desfăşurarea unui anumit gen de activitate - permisiune scrisă, eliberată de Administraţia zonei libere rezidentului acestei zone pe o anumită perioadă de timp pentru desfăşurarea genului de activitate permis în zona respectivă şi prevăzut în contractul încheiat între Administraţie şi resident.*

În conformitate cu art. 6 alin. (1) din legea citată, *rezident al zonei libere, denumit în continuare rezident, poate fi orice persoană fizică sau juridică înregistrată conform legii în calitate de subiect al activităţii de întreprinzător în Republica Moldova.*

Alin. (6) din art. 6 al Legii nr. 440/2001 cu privire la zonele economice libere prevede că, *persoana fizică sau juridică care a obţinut dreptul de înregistrare în calitate de rezident, încheie cu Administraţia un contract pentru desfăşurarea în zona liberă a activităţii de întreprinzător. Contractul se încheie pentru întreaga perioadă de activitate în zona respectivă.*

Din înscrisurile prezentate instanţa de judecată atestă faptul că, între Zona Antreprenorialului Liber „Expo – Business Chişinău”, în calitate de *Administraţie*, şi SRL „Ceteronis”, în calitate de *rezident*, la data de 15 aprilie 2004, a fost semnat contractul cu nr. 30-04 privind interacţiunea părţilor în desfăşurarea de către agentul economic SRL „Ceteronis” a activităţilor autorizate de legislaţie, conform permiselor eliberate (f.d 146-169).

La data de 30 aprilie 2004, între Zona Antreprenorialului Liber „Expo – Business Chişinău”, în calitate de locator, şi SRL „Ceteronis”, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locaţiune cu nr. 34-04 (Parte integrantă a Contractului nr. 30-04 din 15 aprilie 2004 încheiat între Zona Antreprenorialului Liber „Expo – Business Chişinău” şi SRL „Ceteronis”), obiectul căruia îl constituie utilizarea compensată pe termen determinat a loturilor de teren cu suprafaţa totală de 4151,00 m.p., amplasate pe teritoriul subzonei „Sus-Est” a zonei libere din municipiul Chişinău, şoseaua ***** (f.d. 170-176).

La pct. 1.1. al contractului menţionat s-a indicat că, pe prima parcelă de teren , cu suprafaţa de 2927,00 m.p. se află obiecte imobiliare nerezidenţiale aflate în proprietatea locatarului, cu numerele cadastrale ***** şi *****. pe cea de-a doua parcelă de teren, cu suprafaţa de 1224,00 m.p. se află un bun imobil nerezidenţial deţinut de către Locatar, cu numărul **********

Pct. 1.2. din contractul de locaţiune nr. 34-04 din 30 aprilie 2004 stabileşte că, terenurile sus-menţionate şi obiectele imobiliare amplasate pe acestea sunt destinate desfăşurării

activităţilor permise de Contractul nr. 30-04 din 15 aprilie 2004 şi de permisele pentru desfăşurarea anumitor tipuri de activităţi pe teritoriul zonei libere, eliberate locatarului.

Pct. 1.3. al aceluiaşi contract indică că, terenul pe care este amplasată subzona funcţională „Sud-Est" este transmis în folosinţă Administraţiei Zonei Libere prin decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 16/24 din 3 august 2000, în conformitate cu art. 1 alin. (2) lit. c) din Legea nr. 625-XIII din 3 noiembrie 1995 „Cu privire la Zona Antreprenorialului Liber „Expo – Business Chişinău". Certificatul privind dreptul de folosinţă a terenului a fost eliberat la 17 august 2000 de către Consiliul Municipal Chişinău.

Potrivit pct. 1.4. din contractul de locaţiune cu nr. 34-04 din 30 aprilie 2004, termenul de locaţiune este stabilit de la 1 mai 2004 până la 28 decembrie 2025 (inclusiv).

Astfel este de reţinut că, SRL „Ceteronis" este rezidentul Zonei Antreprenorialului Liber „Expo – Business Chişinău" din 2004, în temeiul contractului nr. 30-04 din 15 aprilie 2004.

În acelaşi timp este de notat că, potrivit extrasului din Registrul de Stat al persoanelor juridice, SRL „Ceteronis" este fondatorul societăţii-reclamante SRL „Vinăria din Vale" (f.d. 28-29). SRL „Ceteronis" este deţinătorul a 99,80% cota-parte din părţile sociale ale SRL „Vinăria din Vale".

Conform contractului de vânzare-cumpărare cu nr. 58026, autentificat de notarul Oleg Gladîş la data de 15 septembrie 2011, SRL „Ceteronis", având calitatea de vânzător, a vândut, iar SRL „Vinăria din Vale", în calitate de cumpărător, a cumpărat imobilul: 40,40% din construcţia – depozit, cu numărul cadastral **********, 40,17% din încăperea nelocativă, cu numărul cadastral **********.***** încăperea nelocativă, cu numărul cadastral **********, încăperea nelocativă, cu numărul cadastral ********** şi construcţia – clădirea administrativă, cu numărul cadastral **********

Atât prin referinţă, cât şi în şedinţă de judecată, reprezentanta intervenientului accesoriu Zona Antreprenoriatului Liber „Expo – Business Chişinău", Diana Savin a declarat că, din anul 2004 până în prezent, plata locaţiunii terenului pe care sunt amplasate bunurile imobile ce aparţin cu drept de proprietate pârâtei SRL „Vinăria din Vale" este achitată de către rezidentul Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chişinău" - SRL „Ceteronis", restanţe de plată nefiind înregistrate.

În context, instanţa de judecată consideră necesar să releve prevederile art. 4 alin. (14) din Legea nr. 440/2001 cu privire la zonele economice libere, care indică că, *terenul atribuit zonei libere se transmite în superficie Administraţiei zonei libere respective fără plata redevenţei anuale, dacă actul juridic de transmitere a terenului nu prevede altfel.*

Raportând normele legale relevate la circumstanţele de fapt constatate, instanţa de judecată ajunge la concluzia că, terenul cu numărul cadastral ***** deţine un regim juridic special, fiind transmis, prin efectul Legii nr. 440/2001 în superficie Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo – Business Chişinău" *fără plata redevenţei anuale*. Or, la caz, reprezentantul reclamantului nu a prezentat dovada faptului emiterii de către Consiliului municipal Chişinău a deciziilor privind modificarea condiţiilor de transmitere a terenului Administraţiei Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo – Business Chişinău".

Prin urmare se consideră neîntemeiate pretenţiile părţii reclamante de încasare de la SRL „Vinăria din Vale" a plăţii pentru folosirea terenului, în circumstanţele în care acest teren a fost transmis în superficie Administraţiei Zona libere, iar cea din urmă este în drept să-l transmită în arendă rezidenţilor Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chişinău", în

conformitate cu prevederile Legii nr. 440/2001 cu privire la zonele economice libere, şi să încaseze plăţi de arendă.

În corespundere cu alin. (9) art. 5 al Legii nr. 440/2001, *în conformitate cu legile şi cu actele normative ale Guvernului, Administraţia determină modul de dare în arendă a terenurilor, modul de acordare a drepturilor de folosinţă a resurselor naturale, precum şi a clădirilor, construcţiilor şi fondurilor fixe care aparţin sau care sunt transmise în folosinţă Administraţiei. Drepturile şi obligaţiile Administraţiei în domeniul utilizării terenurilor sunt reglementate de legile şi de actele normative ale Guvernului în domeniul funciar.*

Iar alin. (6) al aceleiaşi norme legale statuează că, *Administraţia îndeplineşte următoarele atribuţii principale: încasează de la rezidenţii zonei libere plăţile de arendă şi alte plăţi prevăzute de prezenta lege.*

Instanţa de judecată în susţinerea soluţiei sale va reţine ca consolidate criticile părţii pârâte privind netemeinicia pretenţiilor reclamantei privind încasarea redevenţei în lipsa unei decizii privind stabilirea relaţiilor de superficie cu SRL „Vinăria din Vale", în condiţiile în care relaţiile de superficie sunt stabilite prin lege cu Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chişinău", dar şi, în lipsa unui contract de superficie, care ar stabili suprafaţa terenului transmis pârâtei în superficie şi, care ar face posibilă delimitarea porţiunilor de teren atribuite în folosinţă, în condiţiile în care pe acest teren se află mai multe construcţii ce aparţin cu drept de proprietate mai multor agenţi economici.

Reclamantul îşi întemeiază acţiunea pe prevederile art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, care stipulează că, 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. La modul de determinare a cuantumului redevenţei, exceptare se face pentru terenurile fondului apelor, pentru care redevenţa se calculează conform legislaţiei.

Reieşind din deciziile Consiliului municipal Chişinău menţionate, superficiar legal al terenului cu suprafaţa de 23,61 ha din şoseau *****, este Zona Antreprenoriatului Liber „Expo – Business Chişinău", care este creată în scopul accelerării dezvoltării social-economice a anumitor teritorii şi a ţării în ansamblu prin: a) atragerea investiţiilor autohtone şi străine; b) implementarea tehnicii şi tehnologiilor moderne; c) dezvoltarea producţiei orientate spre export; d) aplicarea experienţei avansate din domeniul producţiei şi a managementului; e) crearea locurilor de muncă (art.1 Legea 440/2001), iar în temeiul art. 4 alin. (14) Legii nr. 440/2001 este eliberată de plata redevenţei anuale.

În acelaşi context, Ministerul Economiei al Republicii Moldova, prin răspunsul nr. 06/3-2193 din 4 august 2022, a reiterat că, rezidenţii zonelor economice libere fac parte din categoria superficiarilor prevăzuţi la art. 29 alin.(1) lit. a) din Lege, fapt ce *nu* incumbă obligaţia de plată a redevenţei anuale către Primăria Chişinău (f.d.190-191). S-a subliniat că, pentru realizarea scopurilor prevăzute la art. 1 din Legea nr. 440/2001, Administraţiile zonelor economice libere primesc terenuri în folosinţă gratuită. De refulă din proprietatea autorităţilor publice locale,

pentru a putea dezvolta infrastructura şi a asigura funcţionalitatea zonelor respective. Astfel, art. 5 alin. (4) din Legea nr. 440/2001 enumeră sursele principale de finanţare a administraţiei zonelor, printre care şi încasările din locaţiunea bunurilor şi terenurilor pe care le au în gestiune. Superficia legală, instituită în conformitate cu art. 29 al Legea nr. 1125/2002 nu anulează şi nu substituie raportul juridic dintre Adminiatraţia Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chişinău" şi Primăria municipiului Chişinău.

Pe cale de consecinţă, reţinând toate cele constatate, instanţa de judecată conchide că, pârâta SRL „Vinăria din Vale" nu deţine superficie legală asupra terenului cu numărul cadastral ********** din şoseau *****, municipiul Chişinău şi, prin urmare, nu este obligată să achite plata revedenţei anuale folosirea terenului.

Sintetizând cele expuse mai sus, în temeiul probatoriul administrat la dosar prin raportarea acestuia la prevederile art. 118, 121-122 Cod de procedură civilă, instanţa reiterează că, acţiunea reclamantului Consiliul municipal Chişinău către SRL „Vinăria din Vale", intervenient accesoriu Zona Antreprenoriatului Liber „Expo – Business Chişinău" privind încasarea datoriei pentru folosirea terenulu este neîntemeiată şi, în consecinţă, urmează a fi respinsă integral.

În conformitate cu art. 238-241 şi art. 362 alin. (1) Cod de procedură civilă,

h o t ă r ă ş t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul Municipal Chişinău împotriva Societăţii cu Răspundere Limitată „Vinăria din Vale", intervenient accesoriu Zona Antreprenorialului Liber „Expo-Business-Chişinău" cu privire la încasarea redevenţei pentru folosirea terenului se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Preşedintele şedinţei,
judecător *Eugenia Culinca*