Dosarul nr. 2c-647/23 (2-23039502-12-2c-16032023-1)

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

Pronunţată public la 25 aprilie 2025 în mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Constantin Roșca
Grefier Anastasia Roman, Dorin Toma și Ana-Maria Antoci

cu participarea reprezentantului reclamantului Consiliul mun. Chișinău, angajatul Darii Dumitru, împuternicit în baza nr. 1-01/2-26 din 12.02.2024, valabilă până la 31.12.2024, precum și a reprezentantului pârâtei SRL „Roofart”, avocatul Jumbei Sergiu, împuternicit în baza mandatului avocațial cu seria MA nr. 1886112 din 21.09.2023,

în sediul instanţei, în ședință de judecată publică, desfășurată în limba română, în procedură contencioasă a judecat pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul mun. Chișinău împotriva SRL „Roofart” cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului,

c o n s t a t ă:

La 15 martie 2023, Consiliul municipal Chișinău a depus în Judecătoria Chișinău, sediul Centru cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Roofart” privind încasarea datoriei pentru folosirea terenului.

În motivarea acțiunii depuse, reclamantul indică că prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019, s-a instituit drept de superficie asupra terenului care aparține unităților administrativ-teritoriale, în favoarea proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B, cu excepția construcțiilor provizorii și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile.

Indică că terenul cu numărul cadastral*****cu suprafața de ***** amplasat în mun. Chișinău, *****, aparține cu drept de proprietate unității administrativ-teritoriale Chișinău. Pe terenul respectiv, sunt amplasate imobilele proprietate ale SRL „Roofart”.

Arată că conform Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău și al Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 din 2 aprilie 2013, plata anuală pentru utilizarea terenului cu numărul cadastral*****constituie suma de 36 558,00 lei / anual.

Insistă că SRL „Roofart” nu a respectat prevederile expres stipulate în legislație, în sensul că nu a achitat suma de 140139,00 lei pentru folosirea terenului cu numărul

cadastral*****cu suprafața de ***** amplasat în mun. Chișinău, *****, pentru perioada 1 martie 2019 – 31 decembrie 2022.

Susține că Consiliul municipal Chișinău a întreprins măsuri de tranșare prealabilă a litigiului și, la 26 ianuarie 2022, a expediat în adresa pârâtei reclamația nr. 01/1-08-62, prin care a solicitat pârâtei stingerea integrală a datoriei, însă, această reclamație a rămas fără răspuns.

Solicită Consiliul municipal Chișinău încasarea din contul SRL „Roofart" în beneficiul Consiliului municipal Chișinău și a Primarului general al municipiului Chișinău suma de 140139,00 lei pentru folosirea terenului cu suprafața de ***** număr cadastral*****amplasat în mun. Chișinău, ***** (7,3 % din construcția 13.001, 19), pentru perioada 1 martie 2019 – 31 decembrie 2022.

Pârâta SRL „Roofart" a depus referință asupra acțiunii formulate de Consiliul municipal Chișinău, solicitând respingerea cererii de chemare în judecată. În argumentarea poziției sale, pârâta menționează că este proprietara construcțiilor cu numerele cadastrale 0100120.125.19 și *****

Susține că la calcularea cuantumului redevenței pretinse, reclamanta s-a bazat pe normele Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul mun. Chișinău, care are ca indice de referință valoarea normativă a terenului, determinată în conformitate cu Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare al pământului, însă, potrivit art. 28 alin. (2) din Legea nr. 1125/2002, superficiarul care deține 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 redevență anuală în mărime egală cu chiria pentru locațiunea terenului statului, prevăzută de Legea anuală a bugetului de stat, care este una diferită de cea a prețului normativ.

Insistă pârâta că pentru perioada 1 martie 2019-31 decembrie 2021, în calitate de indice de referință pentru calcularea redevenței anuale a terenului urma să fie aplicată chiria pentru locațiunea terenului statului, prevăzută de legea anuală a bugetului de stat. Pentru perioada anului 2022, redevența anuală urma a fi determinată de autoritatea publică locală într-o mărime mai mică decît plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică, stabilită conform art. 10 alin. (11) din Legea nr. 1308/1997.

Arată că reclamantul a calculat redevența anuală pentru întreaga perioadă aplicând abuziv pentru 1 ha prețul normativ al terenului, calculat conform prevederilor Legii nr. 1308/1997, fapt ce contravine prevederilor art. 28 alin. (2) din Legea nr. 1125/2002.

Afirmă că pârâta deține dreptul de superficie legală asupra a două părți din terenul cu suprafața totală de ***** cu numărul cadastral*****din *****cu suprafața de *****și *****Respectiv, în opinia pârâtei, dreptul de superficie legală a fost instituit doar asupra părții terenului necesar pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B, de vreme ce dimensiunile concrete ale părților de teren nu au fost stabilite de către proprietarul terenului, la cererea superficiarului sau la inițiativa proprietarului.

Prin urmare, pârâta solicită respingerea acțiunii depuse de Consiliul municipal Chișinău, ca fiind neîntemeiată.

Reprezentantul reclamantului Consiliul municipal Chișinău, Dumitru Darii în ședința de judecată a susținut acțiunea depusă și a solicitat admiterea acesteia, reiterând argumentele de fapt și de drept expuse în cererea de chemare în judecată.

Reprezentantul pârâtei SRL „Roofart", avocatul Sergiu Jumbei în ședința de judecată a pledat pentru respingerea acțiunii.

Audiind explicațiile participanților la proces, studiind materialele dosarului, administrând probatoriul cauzei în raport cu pretențiile înaintate și obiecțiile formulate, instanța de judecată consideră că acțiunea depusă de Consiliul municipal Chișinău este întemeiată și urmează a fi admisă în parte, din următoarele considerente.

Conform art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în pricini civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a pricinii.

Potrivit art. 118 alin. (1) din Codul 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.

Conform art. 121 din Codul 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) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea mult aspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Înscrisurile administrate la dosarul cauzei și cercetate nemijlocit în ședințele de judecată atestă că ÎCS „Roofart" SRL deține cu drept de proprietate construcția cu numărul cadastral *****cu suprafața de *****dreptul de proprietate, fiind înregistrat la 22 iulie 2010, (f. d. 7-8).

Este cert și faptul că construcția deținută cu drept de proprietate de ÎCS „Roofart" SRL este amplasată pe terenul din *****, mun. Chișinău, cu numărul cadastral*****cu suprafața totală de *****

Conform art. 29 alin. (1), (2) din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului Civil al Republicii Moldova, 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.

La caz, se constată că la data intrării în vigoare a Legii nr. 133/2018, *i.e.* 1 martie 2019, ÎCS „Roofart” SRL nu deținea nici un drept asupra terenului cu numărul cadastral*****pe care este amplasată construcția proprietate privată.

Respectiv, se deduce că începând cu 1 martie 2019, prin efectul legii (art. 29 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 1125/2002 și art. 28 din Legea nr. 133/2018), în favoarea ÎCS „Roofart” SRL a fost constituit dreptul de superficie asupra unei părți din terenul ce aparține cu drept de proprietate municipiului Chișinău.

Instanța de judecată subliniază că odată cu instituirea dreptului de superficie legală asupra terenului cu numărul cadastral*****în favoarea SRL „Roofart”, aceasta a devenit și titulara obligației de a achita o redevență.

Potrivit art. 29 alin. (3) din Legea nr. 1125/2002, în cazul prevăzut la alin. (1) lit. e), dreptul de superficie se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea superficiarului sau la inițiativa proprietarului.

Ținând cont de această prevedere legală și având în vedere faptul că superficiarul nu a depus cerere de determinare a părții din teren necesare pentru deservirea bunului imobil proprietate privată, se constată că proprietarul terenului – municipiul Chișinău a determinat că dreptul de superficie instituit în favoarea companiei pârâte s-a constituit asupra 7,8% din suprafața totală a terenului pe care este amplasată construcția ce aparține cu drept de proprietate pârâtei.

Determinarea suprafeței s-a făcut prin actele interne ale proprietarului terenului, iar suprafața asupra căreia s-a instituit superficia a fost reflectată în calculul redevenței anuale, (f.d. 9).

La 26 ianuarie 2022, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a expediat în adresa SRL „Roofart" somație prin care a solicitat achitarea redevenței în mărime de 103 581,00 lei pentru perioada 1 martie 2019 – 31 decembrie 2021, acordând titularului dreptului de superficie termen pentru achitarea plății de 30 de zile din data recepționării somației, (f. d. 6).

Instanța reține că în termenul fixat de proprietarul terenului, superficiarul nu a reacționat și nu a achitat redevența solicitată.

Invocând omisiunea superficiarului de a achita redevența, Consiliul municipal Chișinău a promovat în justiție o acțiune cu privire la obligarea pârâtei la executarea silită a unei obligații legale, în esență solicitând încasarea din contul SRL „Roofart" în beneficiul Consiliului municipal Chișinău și a Primarului general al municipiului Chișinău suma de 140139,00 lei pentru folosirea terenului cu suprafața de ***** număr cadastral*****amplasat în mun. Chișinău,*****(7,3 % din construcția 13.001, 19), pentru perioada 1 martie 2019 – 31 decembrie 2022.

Reclamantul a susținut în fața instanței că pârâta este obligată prin lege să achite o redevență anuală pentru folosirea terenului, care a fost calculată conform Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău.

Pârâta a obiectat împotriva revendicărilor din acțiune, invocând că proprietarul terenului în mod eronat a determinat suprafața terenului asupra căruia a fost instituită superficia, dar și că a calculat în mod eronat prețul redevenței.

Analizând probatoriul administrat la dosar și cadrul normativ invocat de reclamantă, instanța de judecată constată că acțiunea depusă este întemeiată și urmează a fi admisă în parte, pentru următoarele considerente.

În conformitate cu dispozițiile art. 774 Codul Civil, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face. Obligaţia poate fi pură şi simplă sau afectată de modalităţi. Prestaţia trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri.

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

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

În baza art. 901 alin. (1) lit. a) Codul Civil, atunci cînd, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa: a) să ceară executarea silită a obligației.

Conform art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului Civil al Republicii Moldova, 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.

Instanța de judecată precizează că prin efectul Legii nr. 1125/2002, în redacția Legii nr. 133/2018, în sarcina titularilor dreptului de superficie legală a fost impusă obligația de a achita în bugetul proprietarului o redevență anuală, determinată (reieșind din circumstanțele speței) de autoritatea publică locală, ținând cont de suprafața terenului asupra căreia a fost instituită superficia.

La caz, se constată că după intrarea în vigoare a Legii nr. 133/2018, proprietarul construcției – SRL „Roofart” nu a depus la autoritatea publică locală cerere cu privire la determinarea suprafeței terenului necesar pentru deservirea construcției deținute în proprietate.

Reieșind din considerentul că SRL „Roofart” – care este proprietara construcției cu numărul cadastral *****nu a depus la autoritatea publică locală o solicitare de determinare a suprafeței terenului necesar pentru deservirea construcției deținute în proprietate asupra căruia a fost instituită superficie legală, autoritatea publică locală în mod individual a determinat această suprafață și a stabilit că aceasta constituie 7,3 % din suprafața totală a terenului.

Raportând normele legale citate mai sus la circumstanțele de fapt ale speței, instanța de judecată constată că pretenția Consiliului municipal Chișinău cu privire la încasarea plății pentru folosirea terenului este parțial întemeiată și urmează a fi admisă doar în partea solicitării de încasare a redevenței în beneficiul Consiliului municipal Chișinău, or, proprietar al terenului este municipiul Chișinău și doar proprietarul poate pretinde încasarea redevenței.

Sub acest aspect, instanța de judecată menționează că SRL „Roofart” deține o obligație de a achita plata pentru folosirea terenului proprietate municipală, obligație care a fost neglijată de aceasta începând cu 1 martie 2019 și până în prezent.

Se reține că prin referința depusă, pârâta a invocat precum că autoritatea publică locală ar fi determinat în mod eronat suprafața terenului asupra căruia a fost instituită superficia legală, precum și a pretins că calculele prezentate de reclamant ar fi eronate.

Instanța de judecată desconsideră argumentele pârâtei.

Cu referire la acest aspect, se impune a fi precizat că SRL „Roofart” a pretins că superficia legală ar fi fost instituită doar asupra suprafeței construcțiilor pe care aceasta le deține în proprietate, însă, acest argument este neîntemeiat.

Or, potrivit art. 29 alin. (3) din Legea nr. 1125/2002, în cazul prevăzut la alin. (1) lit. e), dreptul de superficie se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea superficiarului sau la inițiativa proprietarului.

Prin urmare, pârâta în mod eronat pretinde că dreptul de superficie a fost instituit doar asupra porțiunii de teren pe care sunt amplasate construcțiile sale.

Instanța reiterează că legiuitorul a statuat cu valoare de principiu că dreptul de superficie instituit în baza Legii nr. 133/2018, se extinde nu doar asupra suprafeței terenului pe care sunt amplasate construcțiile, dar se extinde asupra porțiunii de teren necesare pentru deservirea imobilului.

Actele dosarului atestă că SRL „Roofart” deține cu drept de proprietate două construcții amplasate pe teren proprietate municipală, care au suprafața totală de *****însă, pentru deservirea acestor construcții și asigurarea accesului către acestea, este evident că suprafața terenului este considerabil mai mare decât suprafața construcțiilor pârâtei.

Cu aceste considerente, instanța înlătură argumentele pârâtei care a susținut că suprafața terenului asupra căruia s-a instituit superficia legală, este mai mică decât cea determinată de autoritatea publică locală.

Instanța respinge și argumentele pârâtei care invocă că calculul redevenței făcut de autoritatea publică locală ar fi eronate, or, din explicațiile reprezentantului reclamantului rezultă că redevența a fost calculată în strictă conformitate cu prevederile Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău, dar și cu respectarea prevederilor art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125/2002.

În aceste condiții, instanța de judecată conchide asupra temeiniciei parțiale a acțiunii depuse de Consiliul municipal Chișinău și va dispune încasarea din contul SRL „Roofart”, în beneficiul Consiliului mun. Chișinău suma de 140 139,00 lei cu titlu de datorie pentru folosirea terenului, identificat în baza numărului cadastral *****amplasat în *****pentru perioada 1 martie 2019 – 31 decembrie 2022.

În conformitate cu dispozițiile 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 pîrît proporţional părţii admise din acţiune dacă pîrîtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

Astfel, ținând cont de faptul că, reclamantul Consiliul municipal Chișinău este scutit prin efectul legii de la plata taxei de stat la înaintarea acțiunii, instanța va încasa din contul SRL „Roofart” în beneficiul statului suma de 4 204,17 lei, cu titlu de taxă de stat.

Sintetizând cele expuse mai sus și examinând probatoriul administrat la dosar prin raportarea acestuia la prevederile art. 118, 121 – 122 Codul de procedură civilă, instanța reiterează că acțiunea reclamantului Consiliul municipal Chișinău este întemeiată și urmează a fi admisă în parte.

În conformitate cu art. art. 236, 238-241 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, instanţa de judecată –

h o t ă r ă ş t e :

Se admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul mun. Chișinău împotriva SRL „Roofart” cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului.

Se încasează din contul SRL „Roofart”, cod fiscal 1009600020505, cu sediul în mun. Chișinău, șos. Munceşti, nr. 799, în beneficiul Consiliului mun. Chișinău, , cod fiscal 1006601000037, cu sediul în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt. Nr. 83, suma de 140139 (una sută patruzeci mii una sută treizeci și nouă) lei cu titlu de datorie pentru folosirea terenului, identificat în baza numărului cadastral *****amplasat în *****pentru perioada 01 martie 2019 – 31 decembrie 2022.

În rest, se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul mun. Chișinău împotriva SRL „Roofart” cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului.

Se încasează din contul SRL „Roofart”, cod fiscal 1009600020505, cu sediul în mun. Chișinău, șos. Munceşti, nr. 799, în beneficiul statului, suma de 4204 (patru mii două sute patru) lei și 17 bani cu titlu de cheltuieli de judecată sub forma taxei de stat, de a cărei plată , reclamantul a fost scutit.

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

Președintele ședinței,
judecătorul Constantin Roșca