Dosarul: nr.2ac-108/24(2-22168913-02-2ac-09022024)
Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător - M. Țurcan

D E C I Z I E

09 iulie 2024 municipiul Chişinău

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

Avînd în componenţă:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Ruxanda Pulbere
Judecătorii: Andrei Cașcaval și Dorin Dulghieru
Grefier Tinca Zagorodnîi

examinând în ședință publică, apelul declarat de SA ”*****”, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva SA ”*****” cu privire la încasarea datoriei, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 01 noiembrie 2023, prin care acțiunea a fost admisă integral, -

A C O N S T A T A T:

Pretențiile reclamantului:

1. La data de 17.11.2022, Consiliului municipal Chișinău s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către S.A. „*****” cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului proprietate municipală.
2. În motivarea cererii, reclamantul 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.
3. A mai invocat prevederile art.29 alin.(2) din Legea nr.1125/2002 în redacția Legii 171/2019 și art.42 Cod funciar, și a menționat că, lotul de pământ cu suprafața totală de 3,2844 ha, numărul cadastral ***** din ***** (din 19.05.2009), pe care sunt amplasate imobilele proprietate ale SA „***** ”, constituie proprietate municipală.

4. În continuare a menționat că, în conformitate cu prevederile „Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipal Chișinău” și „Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale”, aprobate prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr.3/24 din 02.04.2013, plata anuală pentru utilizarea terenului dat constituie suma de 109290 lei pe an (până la 31.12.2021), iar conform Legilor nr.1125/2002, cu modificările ulterioare, nr.133/2018 și Legii nr.220/2021, plata anuală este de 187716 lei/an. Astfel se constată că, pârâtul S.A. „*****”, nu a respectat prevederile expres stipulate în legislație ce se manifestă prin neachitarea sumei de 169810,03 lei, pentru folosirea bunului imobil teren suprafața de 3,2844 ha, numărul cadastral ***** din *****, pentru perioada 10.10.2021-10.10.2022.
5. Totodată reclamantul a menționat că, prevederile art.500 alin.(1) Cod civil statuează că, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului”.
6. A mai invocat că, a întreprins măsuri de tranșare prealabilă a litigiului, pîrîtului fiindu-i expediată reclamația nr.01/1-08-330 din 21.07.2022, prin care i s-a acordat un termen suplimentar pentru înlăturarea încălcărilor specificate în legislație, solicitând-i stingerea integrală a datoriei, cerințe, care, însă au rămas fără satisfacere.
7. A solicitat încasarea din contul S.A. „*****” în contul Consiliului Municipal Chișinău suma de 169810,03 lei ce reprezintă plata pentru folosirea terenului cu suprafața de 3,2844 ha, numărul cadastral ***** din *****, pentru perioada 10.10.2021-10.10.2022.

Poziția instanței de fond:

8. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 01 noiembrie 2023, acțiunea a fost admisă integral.
9. S-a încasat de la SA „*****” în beneficiul Consiliului municipal Chișinău suma de 169810,03 lei, cu titlu de plată pentru folosirea terenului proprietate municipală, pentru perioada 10.10.2021-10.10.2022.
10. S-a încasat de la SA ”*****” în beneficiul statului suma de 5094,30 lei, cu titlu de taxă de stat.

Solicitarea apelantului:

11. Nefiind de acord cu hotărârea instanței de fond, la data de 29.11.2023, SA „*****”, în termenul prevăzut de lege, a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 01 noiembrie 2023.

Argumentele participanților la proces:

12. În motivarea cererii de apel a menționat că, hotărârea în cauză a fost adoptată în contrazicere cu circumstanțele şi probele importante a cauzei, fără constatarea şi elucidarea pe deplin ale acestora, cu încălcarea şi aplicarea eronată a

normelor de drept material şi procedural, motiv din care urmează a fi calificată ca una ilegală şi astfel, urmează a fi casată integral.
13. A invocat apelantul că, la cererea de chemare în judecată, reclamantul a anexat proba ce confirmă proprietatea municipală asupra terenului indicat - extrasul din registrul bunurilor imobile eliberat de IP„ASP" Serviciul cadastral teritorial „Chişinău". Potrivit extrasului, Subcapitolul II, pct.2.12, terenul în cauză a fost înregistrat cu drept de proprietate a municipiului Chișinău la data de 13.04.2022. Anterior, conform datelor din Registrul IP„ASP" Serviciul cadastral teritorial „Chişinău" Subcapitolul II, pct.2.1, terenul în cauză a fost înregistrat cu drept de proprietate a Statului Republica Moldova la data de 03.12.1999.
14. Reiterează apelantul prevederile art.117 alin.(1) CPC, care stabilesc că, probe în pricini civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile obiecțiile părților, precum şi altor circumstanțe importante pentru justa soluționarea pricinii.
15. La fel, a indicat că, conform art.25 alin.(l) CPC, instanța trebuie să cerceteze direct şi nemijlocit probele, să asculte explicațiile părților şi intervenienților, depozițiile martorilor, concluziile expertului, consultațiile şi explicațiile specialistului, să ia cunoștință de înscrisuri, să cerceteze probele materiale, să audieze înregistrările audio şi să vizioneze înregistrările video, să emită hotărârea numai în temeiul circumstanțelor constatate şi al probelor cercetate şi verificate în ședința de judecată.
16. Consideră apelantul că, prin prisma prevederilor legii indicate supra şi neaplicarea acesteia la examinarea cazului, instanța judecătorească eronat a apreciat circumstanțele importante a cauzei, cerințele reclamantei, proba privind proprietatea asupra terenului prezentată (extrasul IP„ASP" Serviciul cadastral teritorial ..Chişinău") și prin neaplicarea Legii Nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile, instanța judecătorească eronat a apreciat circumstanțele importante a cauzei, cerințele reclamantei, proba privind proprietatea asupra terenului prezentată (Extrasul IP..ASP" Serviciul cadastral teritorial „Chişinău"), prevederile legislației şi a decis admiterea integrală a pretențiilor Reclamantei, adică pentru toată perioada de 10.10.2021- 10.10.2022.
17. Aduce la cunoștință apelantul că, conform extrasului din registrul bunurilor imobile eliberat de EP „ASP" Serviciul cadastral teritorial „Chişinău" din 03.09.2021 (anexa 3) proprietarul terenului în cauză a fost înregistrat Statul Republica Moldova. Ulterior, conform Extrasului din registrul bunurilor imobile eliberat de IP„ ASP" Serviciul cadastral teritorial „Chişinău", anexat la dosar, înregistrarea proprietarului - Reclamantului CMC asupra terenului în cauză a avut loc la data de 13.04.2022.
18. Prin urmare, potrivit art.37 alin.(l) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998, consecințele juridice ale înregistrării apar după efectuarea

înscrierii despre drepturile asupra bunului imobil în registrul bunurilor imobile. După efectuarea înscrierii în registrul bunurilor imobile, data autentică a înregistrării este data primirii cererii de înregistrare.
19. Consideră apelantul că, având în vedere cele expuse supra, prevederile indicate ale Legii Nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile, probele din dosar, însuși reclamantul a admis tergiversarea procedurii de legalizare a dreptului de proprietar, întru realizarea acestuia în relațiile funciare cu terţul-Pîrîta.
20. Astfel, menționează că reclamantul, cunoscând circumstanțele cazului şi prevederile legislației indicate supra, faptul că nu-şi poate realiza legal dreptul de proprietar a terenului în cauză în relațiile cu terțul (Pîrîta) fără înregistrarea obligatorie la EP„ASP” Serviciul cadastral teritorial „Chişinău”, a înaintat ilegal, cu rea-credință cererea de chemare în judecată, solicitând încasarea plății anuale pentru folosirea terenului pentru perioada de 10.10.2021-10.10.2022, pe când înregistrarea obligatorie de proprietate asupra terenului la IP„ASP” Serviciul cadastral teritorial „Chişinău” a avut loc doar la data de 13.04.2022.
21. Reiterează apelantul că din materialele dosarului în cauză rezultă că la data de 02.02.2023, pârâta a depus în cadrul examinării prezentei cauze, cererea privind suspendarea procesului de judecată pe cazul dat.
22. A menționat că la cererea de suspendare indicată a fost anexată, cererea de cumpărare a terenului aferent în cauză din 11.05.2021, care a fost depusă la Primăria mun. Chișinău în modul şi termenii stabiliți de legislația corespunzătoare. Reclamația CMC către S.A. „*****”, anexata la dosar, privind achitarea plății pentru folosirea terenului în cauză a fost întocmită la data de 21.07.2022 iar cererea de chemare în judecată, CMC a depus în instanța de judecată de 17.11.2022.
23. Consideră apelantul că circumstanțele invocate ale cazului, probele din dosar şi prevederile „Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale”, aprobat prin decizia CMC nr.3/24 din 02.04.2013, dovedesc într-un mod ferm faptul că S.A.„*****” nu s-a eschivat de la legalizarea relațiilor funciare cu reclamantul CMC.
24. Astfel, indică apelantul că reieșind din aceste considerente şi în conformitate cu prevederile Deciziei adoptate de CMC - nr.3/24 din 02.04.2013, reclamantul CMC nu mai este în drept să perceapă din contul S.A.„*****” plata anuală pentru folosirea terenului în cauză, stabilită unilateral.
25. A mai invocat apelantul că reclamantul/intimat cunoscând circumstanțele cazului şi prevederile propriului „Regulament privind gestionarea resurselor funciare municipale” și faptul că pârâta a depus legal cererea de cumpărare a terenului aferent în cauză, şi nu s-a eschivat de la legalizarea relațiilor funciare, a înaintat neîntemeiat, ilegal cu rea-credință cererea de chemare în judecată, solicitând încasarea plăţii anuale pentru folosirea terenului.

26. În concluzie, invocă apelantul că, la examinarea cazului şi la deliberarea hotărârii, instanța de fond nu a scos de pe rol cererea de chemare în judecată în condiţiile circumstanţelor create în cazul dat şi a prevederilor corespunzătoare a CPC, nu a constatat şi nu a elucidat pe deplin şi obiectiv circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, nu a dovedit cu probe veridice şi suficiente circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care le-a considerat constatate, concluziile instanței de fond, expuse în hotărâre, sânt în contradicţie cu circumstanţele cauzei, normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate şi aplicate eronat, nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a interpretat eronat legea, a lipsit apelanta de dreptul de aşi apăra interesele prin respingerea nejustificată a cererii de amânare a procesului, a examinat şi a soluţionat cauza în lipsa motivată a apelante.
27. Reprezentanții apelantei SA ”*****”, ***** și administratorul ***** fiind prezenți în ședința instanței de apel au solicitat admiterea apelului cu casarea hotărârii instanței de fond din motivele indicate.
28. Reprezentantul intimatului Consiliul Municipal Chișinău, ***** în cadrul ședinței de judecată a solicitat respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii instanței de fond, ca legală și întemeiată.

Termenul de declarare a apelului:

29. În conformitate cu art.362 alin.(1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.
30. Din materialele cauzei se atestă că, dispozitivul hotărârii instanței de fond a fost pronunțat public la 01.11.2023, iar cererea de apel a fost depusă la 29.11.2023, prin urmare Colegiul constată că, apelul este depus în interiorul termenului legal.

Aprecierea instanței de apel.

31. Audiind participanții la proces, studiind materialele cauzei, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău consideră că, cererea de apel este neîntemeiată şi pasibilă respingerii, reieșind din următoarele motive.
32. În conformitate cu prevederile art.385 lit. a) CPC, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărârea primei instanțe.
33. Potrivit dispozițiilor art.118 alin.(1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.
34. În acord cu prevederile articolul 130 alin.(1) CPC, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea mult aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

35. Din textul art.240 alin.(1) CPC, se desprinde că, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acțiunii.
36. În conformitate cu dispozițiile art.373 alin.alin.(1), (2) și (5) CPC, (1) instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță. (2) În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. (5) Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.
37. Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres obligă instanța de apel să verifice circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.
38. Din optica celor enunțate, Colegiul reține că, sarcina instanței de apel derivă din dispozițiile art.373 CPC în condițiile în care instanța de fond a soluționat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acțiunii în raport cu concluziile reținute de către aceasta.
39. Totodată, Colegiul Civil reține că instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare (Hirro Balani c. Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).
40. Așadar, Colegiul civil verificând în raport cu prevederile art.art.238-241 CPC, legalitatea şi temeinicia hotărârii primei instanțe, constată că aceasta urmează a fi menținută, or, instanța de fond corect a elucidat şi constatat circumstanțele cauzei, a verificat şi apreciat obiectiv probele prezente la materialele cauzei în vederea admiterii acțiunii din speță, stabilind corect circumstanțele de fapt și aplicând corect legislația pertinentă ce guvernează raportul litigios.

Circumstanțele de fapt ale cauzei:

41. În speță, Colegiul civil a stabilit că, prin cererea de chemare în judecată Consiliul municipal Chișinău a solicitat încasarea datoriei în sumă de 169810,03 lei ce reprezintă plata pentru folosirea terenului de S.A. ”*****” cu suprafața de 3,2844 ha, numărul cadastral ***** din *****, pentru perioada 10.10.2021-10.10.2022, fapt ce reiese din prevederile „Metodologiei calculării prețului

estimativ al terenurilor din intravilanul municipal Chișinău” și „Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale”, aprobate prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr.3/24 din 02.04.2013, unde plata anuală pentru utilizarea terenului constituie suma de 109290 lei pe an (până la 31.12.2021), iar conform Legilor nr.1125/2002, cu modificările ulterioare, nr.133/2018 și Legii nr.220/2021, plata anuală este de 187716,00 lei/an.

42. Fiind investită cu examinarea cauzei în fond, prima instanță dispus admiterea integrală a acțiunii și a încasat de la SA „*****” în beneficiul Consiliului municipal Chișinău suma de 169810,03 lei, cu titlu de plată pentru folosirea terenului proprietate municipală, pentru perioada 10.10.2021-10.10.2022.

43. Nefiind de acord cu hotărârea expuse supra, SA „*****” a contestat-o cu apel, invocând că, potrivit prevederilor „Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale”, aprobat prin decizia CMC nr.3/24 din 02.04.2013, S.A. „*****” nu s-a eschivat de la legalizarea relațiilor funciare cu reclamantul CMC, iar reieșind din aceste considerente şi în conformitate cu prevederile Deciziei adoptate de CMC - nr. 3/24 din 02.04.2013, CMC nu mai este în drept să perceapă din contul S.A. „*****” plata anuală pentru folosirea terenului în cauză, stabilită unilateral.

44. În conformitate cu prevederile Legii nr.133/2018 din 15.11.2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, începând cu 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) şi al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al Registrului bunurilor imobile.

45. Conform art.29 alin.(2) din Legea nr.1125 din 13.06.2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, în redacția Legii nr.171 din 19.12.2019, 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 obligație incumbă şi dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat şi al dreptului de superficie.

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

47. Colegiul civil, analizând legalitatea actului contestat în raport cu circumstanțele constatate, consideră întemeiat raționamentul instanței de fond cu privire la admiterea acțiunii, reieșind din următoarele considerente.
48. Astfel, având în vedere că, apelantul a solicitat casarea integrală a hotărârii instanței de fond și emiterea unei noi hotărâri de respingere a cererii de chemare în judecată, Colegiul civil, în temeiul art.373 CPC va efectua controlul legalității și temeiniciei hotărârii primei instanțe.
49. Colegiul civil apreciază ca fiind neîntemeiate argumentele apelantei precum că, Consiliul Municipal Chișinău nu este în drept să solicite încasarea datoriei în sumă de 169810,03 lei, cu titlu de plată pentru folosirea terenului proprietate municipală, pentru perioada 10.10.2021-10.10.2022, or, conform prevederilor art.500 alin.(1) Cod civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosință şi de dispoziție asupra bunului.
50. Totodată, Colegiul va respinge și alte alegații ale apelantei, ori se constată cu certitudine că, datoria S.A.„*****” față de Consiliul Municipal Chișinău este certă, iar prin depunerea cererii de apel, apelantul nu a prezentat alte probe pentru a evidenția situația care este invocată în cererea de apel.
51. În circumstanțele enunțate, Colegiul reține că, în cererea de apel prezentată nu sunt aduse argumente confirmative în vederea răsturnării poziției instanței de fond.
52. În consecință, Colegiul civil concluzionează privind netemeinicia argumentelor apelului declarat şi legalitatea hotărârii primei instanțe, situație în care se impune respingerea apelului și menținerea hotărârii primei instanțe.
53. Reieșind din cele expuse mai sus, în condițiile în care instanța de fond corect a aplicat normele de drept material și procedural, iar instanța de apel a constatat legalitatea hotărârii primei instanțe, Colegiul civil ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat și a menține hotărârea contestată.
54. În conformitate cu prevederile art.art.385 lit.a), 389-390, 394 CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău, -

D E C I D E:

Se respinge apelul declarat de SA ”*****”.

Se menţine hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 01 noiembrie 2023, pronunțată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva SA ”*****” cu privire la încasarea datoriei.

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

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Ruxanda Pulbere

Judecătorii: Andrei Cașcaval

Dorin Dulghieru