Dosarul nr. 2c-2302/2022
2-22139982-12-2c-26092022

H O T Ă R Â R E
În Numele Legii

Pronunțat public la 29 decembrie 2025 în mun. Chișinău
Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanță compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Victor Sandu
Grefier Diana Blîndu
Cu participarea:
Reprezentantului reclamantului Consiliul Municipal Chișinău, Darii Dumitru
În lipsa:
Reprezentantului pârâtului Firma de Construcție a Drumurilor ”Edilitate” S.A.

În sediul instanței, în ședință publică în procedură contencioasă a judecat cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria mun.Chișinău, Consiliul Municipal Chișinău către Firma de Construcție a Drumurilor ”Edilitate” S.A. privind încasarea datoriei,

a constatat:

La 26 septembrie 2022, Primăria mun.Chișinău, Consiliul Municipal Chișinău au depus cerere de chemare în judecată către Firma de Construcție a Drumurilor ”Edilitate” S.A. privind încasarea datoriei pentru folosirea terenului în mărime de 564729 lei și a cheltuielilor poștale în mărime de 7,95 lei.

În motivarea cererii reclamanții menționează că, plata redevenței anuale pentru utilizarea terenului nr. cadastral *****, cu suprafața de 3,783 ha din str. Haltei 3 constituie suma de 199316 lei – plată anuală conform Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău, aprobată prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 din 02 aprilie 2013.

De asemenea, susține că, pârâtul Firma de Construcție a Drumurilor ”Edilitate” S.A. nu a respectat prevederile expres stipulate în legislație ce se manifestă prin neachitarea sumei de 564729 lei pentru folosirea bunului imobil – lotul de pământ cu suprafața totală de 3,783 ha, cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Haltei 3, pentru anii 01 martie 2019 – 31 decembrie 2021.

Astfel, precizează că, prin somația nr. 01/1-08-1650 din 26 mai 2021 pârâtului i-a fost acordat un termen suplimentar pentru înlăturarea încălcărilor specificate în legislație, solicitându-i stingerea integrală a datoriei. Însă, cerințele au rămas fără satisfacere.

Reclamanții Primăria mun.Chișinău, Consiliul Municipal Chișinău au solicitat admiterea cererii de chemare în judecată și încasarea din contul pârâtului Firma de Construcție a Drumurilor ”Edilitate” S.A. în beneficiul Consiliului Municipal Chișinău a

datoriei pentru folosirea terenului în sumă de 564729 lei și a cheltuielilor poștale în sumă de 7,95 lei.

*Ulterior, reclamanții Primăria mun.Chișinău, Consiliul Municipal Chișinău au depus cerere de concretizare a cererii de chemare în judecată, prin care au solicitat admiterea cererii de chemare în judecată și încasarea din contul pârâtului Firma de Construcție a Drumurilor "Edilitate" S.A. în beneficiul Consiliului Municipal Chișinău a datoriei pentru folosirea terenului cu suprafața totală de 3.783 ha, cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, str. Haltei 3, pentru anii 01 martie 2019 – 01 octombrie 2024 în sumă de 1435194 lei.*

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului Consiliul Municipal Chișinău, Darii Dumitru, a susținut cererea de chemare în judecată inițială și cea concretizată și a solicitat admiterea integrală a acesteia.

Pârâtul Firma de Construcție a Drumurilor "Edilitate" S.A., fiind înștiințat în mod legal despre acțiunea înaintată și despre data, ora și locul desfășurării ședințelor de judecată, nu s-a prezentat în ședință și nici nu a prezentat instanței și reclamanților o referință.

Conform art. 206 alin. (3) CPC, dacă pîrîtul, înştiinţat legal despre locul, data şi ora şedinţei de judecată, nu s-a prezentat în judecată şi nu a comunicat instanţei motivul neprezentării sau dacă motivele sînt considerate de instanţă ca fiind neîntemeiate, sau dacă pîrîtul nu a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, instanţa o examinează în lipsa acestuia.

Astfel, având în vedere cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria mun.Chișinău, Consiliul Municipal Chișinău se află pe rolul instanței din 26 septembrie 2022, iar pârâtul a fost citat legal, instanța a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa pârâtului.

Audiind explicațiile participanților, apreciind probele administrate la dosar și raportându-le la circumstanțele concrete ale cauzei, instanța consideră necesar să admită integral cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria mun.Chișinău, Consiliul Municipal Chișinău, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) și (3) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea.

Din materialele cauzei se constată că, prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 4/15 din 13 mai 2014 s-au aprobat terenurile proprietate municipală potrivit planurilor cadastrale (geometrice) elaborate și s-au clasat pe domeniul public și privat, conform listei terenurilor (f.d. 15 – 17).

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile se atestă că, terenul cu numărul cadastral ***** situat în mun. Chișinău, str. Haltei 3 aparține cu drept de proprietate municipiului Chișinău, în baza deciziilor Consiliului Municipal Chișinău nr. 4/15 din 13

mai 2014, fiind înregistrat la 16 septembrie 2014. Iar construcțiile cu numerele cadastrale *****.01, *****.02, *****.03, *****.04, *****.05, *****.06, *****.07, *****.08, *****.09, *****.10, *****.11, *****.12, *****.13, *****.14, *****.15, *****.16, *****.18, *****.19, *****.20 și *****.21 amplasate pe acest teren, aparțin cu drept de proprietate pârâtului Firma de Construcție a Drumurilor ”Edilitate” S.A., în baza hotărârii Curții de Apel Chișinău nr. 3-2812/11 din 05 decembrie 2011, fiind înregistrate la 19 noiembrie 2014 (f.d. 7 – 12).

Astfel, având în vedere că pârâtul nu achita pentru folosirea terenului, la 26 mai 2021, reclamații au expediat în adresa pârâtului o somație prin care au solicitat achitarea datoriei pentru folosirea terenului în mărime de 415242 lei, în termen de 30 zile de la recepționarea somației, în caz contrar se vor adresa în instanța de judecată. Însă, deși somația a fost recepționată de pârât la 01 iunie 2021, ultima nu a reacționat în niciun mod (f.d. 4 – 5).

Prin urmare, la 26 septembrie 2022 reclamanții s-au adresat în instanța de judecată cu prezenta cerere de chemare în judecată, fiind concretizată ulterior în partea cuantumului sumei solicitate spre încasare.

Conform 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 sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.

Potrivit art. 10 alin. (1) Cod civil, 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 pînă la proba contrară.

În conformitate cu art. 776 Cod civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

În corespundere cu prevederile art. 858 alin. (1) Cod civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații, iar potrivit alin. (2) al aceluiași articol, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

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

Conform art. 29 alin. (1) și alin (2) din Legea nr. 1125 din 13 iunie 2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, în redacția Legii nr. 171 din 19 decembrie 2019, 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.

(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 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.

În corespundere cu art. 659 alin. (1) Cod civil, dacă actul juridic nu prevede altfel, superficiarul datorează proprietarului terenului, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piață sau o redevență determinată.

Potrivit art. 10 alin. (1) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare – cumpărare a pământului, preţul normativ al pământului se stabileşte la vînzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum şi în alte cazuri ce ţin de activitatea economică.

În conformitate cu art. 10^1 alin. (1) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare – cumpărare a pământului *(abrogat la 01 aprilie 2025),* 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 decît 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.

Potrivit art. 42 din Codul funciar nr. 828 din 25 decembrie 1991 *(abrogat la 01 aprilie 2025),* terenurile din intravilan se află în administrarea autorităţilor administraţiei publice locale, iar din municipii - în proprietate municipală.

Conform Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău, aprobată prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 3/24 din 02 aprilie 2013, plata anuală pentru utilizarea terenului dat constituie suma de 199316 lei.

Astfel, instanța de judecată atestă la materialele cauzei bilanțul pe întreprindere concretă întocmit de DGAURF a Primăriei mun. Chișinău, potrivit căruia, pârâtul Firma de Construcție a Drumurilor ”Edilitate” S.A., înregistrează o datorie în mărime de 1435194 lei pentru folosirea terenului proprietate municipală, pentru perioada 01 martie 2019 – 01 octombrie 2024.

În consecință, având în vedere că pârâtul Firma de Construcție a Drumurilor ”Edilitate” S.A. nu a respectat prevederile expres stipulate în legislație ce se manifestă prin neachitarea sumei de 1435194 lei pentru folosirea terenului, instanța de judecată ajunge la concluzia că acțiunea reclamanților este întemeiată și urmează a fi admisă, cu

încasarea în beneficiul Consiliului Municipal Chișinău de la Firma de Construcție a Drumurilor ”Edilitate” S.A. suma datoriei pentru folosirea terenului cu suprafața totală de 3,783 ha cu nr. cadastral ***** situat în mun.Chișinău, str. Haltei nr.3, pentru anii 01.03.2019-01.10.2024, în mărime de 1435194 lei (un milion patru sute treizeci și cinci mii unu sute nouăzeci și patru lei).

Totodată, instanța de judecată reține că, în cadrul examinării materialelor cauzei nu s-au stabilit careva probe care ar confirma faptul achitării de către pârât a unor sumei pentru folosirea terenului cu nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău, str. Haltei nr.3, pentru anii 01.03.2019-01.10.2024.

Or, potrivit prevederilor 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 applicate.

Potrivit art. 82 din Codul de procedură civilă *(în redacția de la data depunerii acțiunii),* cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

Conform art. 90 lit. l) din Codul de procedură civilă, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte alte cheltuieli necesare, suportate de instanţă şi de participanţii la proces.

Potrivit art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Astfel, având în vedere că Primăria mun.Chișinău, Consiliul Municipal Chișinău au avut câștig de cauză, instanța va dispune încasarea în beneficiul Consiliului Municipal Chișinău de la Firma de Construcție a Drumurilor ”Edilitate” S.A. a sumei de 7,95 lei (șapte lei și 95 bani) cu titlu de cheltuieli poștale.

Articolul 85 alin. (1) lit. i) din Codul de procedură civilă *(în redacția de la data depunerii acțiunii),* scutește autoritățile administrației publice locale de taxa de stat la înaintarea acțiunilor.

Prin prisma normelor enunțate și având în vedere că acțiunea a fost admisă integral, instanța va dispune încasarea taxei de stat de la pârât.

În temeiul Legii taxei de stat nr. 1216 din 03.12.1992 *(în vigoare la data depunerii acțiunii)* și având în vedere admiterea acțiunii, se încasează din contul Firmei de Construcție a Drumurilor ”Edilitate” în contul statului taxa de stat aferentă cererii de chemare în judecată, de la care reclamantul este scutit în virtutea legii, în mărime de 43055,82 lei (patruzeci și trei mii cincizeci și cinci lei și 82 bani).

În baza celor expuse, instanța de judecată ajunge la concluzia de a admite cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria mun.Chișinău, Consiliul Municipal Chișinău către Firma de Construcție a Drumurilor ”Edilitate” S.A. privind încasarea datoriei, din motivele expuse mai sus.

În conformitate cu art. art. 94, 236, 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată, -

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite integral cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria mun.Chișinău, Consiliul Municipal Chișinău către Firma de Construcție a Drumurilor ”Edilitate” S.A. privind încasarea datoriei.

Se încasează în beneficiul Consiliului Municipal Chișinău, de la Firma de Construcție a Drumurilor ”Edilitate” S.A., IDNO: 1003600045544, suma datoriei pentru folosirea terenului cu suprafața totală de 3,783 ha cu nr. cadastral ***** situat în mun.Chișinău, str. Haltei nr.3, pentru anii 01.03.2019-01.10.2024, în mărime de 1435194 lei (un milion patru sute treizeci și cinci mii unu sute nouăzeci și patru lei), suma de 7,95 lei (șapte lei și 95 bani) cu titlu de cheltuieli poștale.

Se încasează din contul Firmei de Construcție a Drumurilor ”Edilitate” S.A., IDNO: 1003600045544, în contul statului taxa de stat aferentă cererii de chemare în judecată, de la care reclamantul este scutit în virtutea legii, în mărime de 43055,82 lei (patruzeci și trei mii cincizeci și cinci lei și 82 bani).

Se explică dreptul părților și participanților la proces de a solicita hotărârea redactată în cadrul termenului de decădere de 30 de zile.

Hotărârea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Președintele ședinței,
Judecător **Victor Sandu**