**Dosar nr. 2c-2517/2024**
**2-24137403-12-2-01122024**

**H O T Ă R Â R E**
În numele Legii

02 februarie 2026 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Central
Instanța de judecată compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Mihaela Scripliuc
Grefier Anghelina Roibu

examinând în ședință publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Rovet Grup” cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea bunului imobil,

**a c o n s t a t a t :**

La 29 noiembrie 2024, Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău au depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Rovet Grup” cu privire la încasarea sumei de 16 157,86 lei pentru folosirea bunului imobil teren cu suprafața de 0,03 ha, cu numărul cadastral *****din str. *****, pentru perioada 12 decembrie 2022 – 12 martie 2024.

În motivarea cererii, a indicat că, la 13 martie 2009 între Primăria mun. Chișinău și SRL „Rovet Grup” a fost încheiat contractul de arendă funciară nr. 4986/2009 privind darea în arendă a lotului de pământ cu suprafața 0,03 ha, situat în mun. Chișinău, str. *****, având la bază decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 22/18-4 din 22 ianuarie 2009.

Menționează că, prin efectul Legii nr. 133/2018 din 01 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.

Afirmă că, din extrasul bunurilor imobile, eliberat de Departamentul Cadastru, reiese că, bunul cu număr cadastral *****, constituie proprietate municipală.

A relatat faptul că, în conformitate cu prevederile „Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul mun. Chișinău” și „Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale”, aprobată prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 3/24 din 02 aprilie 2013, plata anuală pentru utilizarea terenului dat constituie suma de 14 799 lei pe an (până la 31 decembrie 2021).

Susține că, astfel pârâtul SRL „Rovet Grup”, nu a respectat prevederile expres stipulate în legislație ce se manifestă prin neachitarea sumei de 16 157,86 lei, pentru

folosirea bunului imobil teren - suprafața de 0,03 ha, cu numărul cadastral *****din str. *****, pentru perioada 12 decembrie 2022 – 12 martie 2024.

A invocat că, în condițiile relatate mai sus, Consiliul mun. Chișinău a demonstrat cu certitudine prin extrasul din registru bunurilor imobile că, pârâții dețin pe teren municipal o construcție proprietate privată, și urmează să achite redevența în modul stabilit de legislație.

La fel, a informat că, Consiliul mun. Chișinău a întreprins măsuri de tranșare prealabilă a litigiului, prin reclamația expediată nr. 1-03/2-9 din 02 ianuarie 2024, 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.

În temeiul art. 42 din Codul funciar, art. 9, 10, 11, 15, 858, 901, 1251, 1260 și 1262 din Codul civil, solicită admiterea cererii de chemare în judecată, încasarea de la SRL „Rovet Grup" în beneficiul Consiliului mun. Chișinău suma de 16 157,86 lei, pentru folosirea bunului imobil teren cu suprafața de 0,03 ha, cu numărul cadastral *****din str. *****, pentru perioada 12 decembrie 2022 – 12 martie 2024.

La 26 mai 2025, pârâtul SRL „Rovet Grup" a depus referință la cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul mun. Chișinău.

În motivarea referinței a indicat că, la 13 martie 2009 între Primăria mun. Chișinău și SRL „Rovet Grup" a fost încheiat contractul de arendă funciară nr. 4986/2009 potrivit căruia SRL „Rovet Grup" a primit în arendă lotul de pământ cu suprafața de 0,03 ha, cu nr. cadastral *****. Acest contract de arendă a fost în vigoare până la 01 martie 2019, zi în care a intrat în vigoare Codul civil modernizat.

Menționează că, odată cu intrarea în vigoare a Codului civil modernizat, prin efectul Legii nr. 133/2018 din data de 01 martie 2019, de drept s-a instituit dreptul de superficie al SRL „Rovet Grup" asupra lotului de teren menționat supra.

Mai susține că, SRL „Rovet Grup" de la momentul încheierii contractului de arendă și pe întreaga perioadă de valabilitate a acestuia a achitat plata de arendă în mărimea și modul prevăzute de contract, fără a admite careva restanțe.

Notează că, odată cu instituirea dreptului de superficie asupra terenului dat SRL „Rovet Grup" a continuat să achite redevență Consiliului mun. Chișinău, pentru folosirea lotului de teren menționat supra.

Afirmă că, la finele anului 2022, angajatul SRL „Rovet Grup" responsabil de evidența contractelor și de achitare a plăților contractuale, din motive de sănătate a demisionat, fără a fi întocmit un act de predare-primire a contractelor de executarea cărora era responsabilă. Iar în luna februarie 2023 a fost schimbat administratorul SRL „Rovet Grup", iar noul administrator, de asemenea nu cunoștea despre obligativitatea efectuării acestei plăți.

Informează că, din această cauză, persoana nouă angajată în funcția respectivă în cadrul SRL „Rovet Grup" nu a cunoscut despre obligativitatea achitării redevenței pentru folosirea lotului de teren respectiv. Astfel, din necunoștință de cauză în luna decembrie 2022, precum și în perioada ulterioară SRL „Rovet Grup" nu a achitat redevența pentru folosirea acestui lot de teren.

Subliniază că, nici din partea Consiliului mun. Chișinău în această perioadă nu au fost înaintate careva cereri/somații scrise către SRL „Rovet Grup” de achitare a redevenței restante.

Atrage atenția că, pretinsa somație pe care Consiliul mun. Chișinău a anexat-o la cererea de chemare în judecată și care, conform afirmațiilor din cerere, ar dovedi încercarea de soluționare pe cale extrajudiciară a prezentului litigiu, a fost expediată pe adresa mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare 3/A, pe când în contractul de arendă sediul SRL „Rovet Grup” este indicat pe adresa mun. Chișinău, str. Prunului 22, iar sediul companiei se află pe adresa mun. Chișinău, str. Sfatul Țării 15.

Conchide că, aceste circumstanțe denotă faptul că, această somație a fost expediată de către reclamant pe o adresă necunoscută și respectiv SRL „Rovet Grup” nu a cunoscut despre obligația de achitare a redevenței restante.

Reiterează că, după ce a primit copia cererii de chemare în judecată SRL „Rovet Grup” prin ordinul de plată nr. 195 din 13 mai 2025 a achitat redevența restantă în sumă de 16 157,86 lei.

Astfel, la 13 mai 2025 SRL „Rovet Grup” a achitat benevol pretențiile Consiliului mun. Chișinău din cererea de chemare în judecată privind încasarea sumei de 16 157,86 lei pentru folosirea lotului de teren cu nr. cadastral *****, pentru perioada 12 decembrie 2022 – 12 martie 2024 și respectiv a decăzut necesitatea de încasare silită a acestei sume, fapt pentru care consideră necesar încetarea cauzei civile din speță.

Ulterior, la 27 mai 2025, Consiliul mun. Chișinău a depus cerere de concretizare a pretențiilor.

În motivarea cererii concretizate, suplimentar a indicat că, la 13 mai 2025 partea pârâtă a efectuat o plată în sumă de 16 157,86 lei pentru folosirea bunului imobil teren - suprafața de 0,03 ha, cu numărul cadastral *****din str. *****, pentru perioada 12 decembrie 2022 – 12 martie 2024.

Menționează că, în urma verificării achitărilor efectuate au depistat că, în cererea de chemare în judecată de bază reclamantul a omis de a solicita din contul părții pârâte penalitatea contractuală în sumă de 10 804 lei în baza pct. 3.2.2, „achitarea unei amenzi egale cu 0,2% din arenda anuală pentru fiecare zi a depășirii termenului stabilit pentru achitarea arendei și rezilierea contractului la cererea Proprietarului”.

Susține că, calculul penalității este reflectat în somație (calea prealabilă): Plata anuală constituie 14 799 lei, 0,2% (penalitate) din suma de 14 799 lei constituie 29,6 lei (penalitate pentru o zi).

Informează că, partea pârâtă la momentul emiterii somației avea o restanță de plată de 365 zile a câte 29,6 lei ce constituie suma de 10 804 lei. Calculul penalității a fost efectuat până la data întocmirii somației nr. 1-03/2-9 din 02 ianuarie 2024.

Prin urmare solicită admiterea cererii de concretizare, încasarea de la SRL „Rovet Grup” în beneficiul Consiliului mun. Chișinău a penalității în sumă de 10 804 lei în baza pct. 3.2.2. din contractul nr. 4986/2009.

La 25 septembrie 2025, pârâtul SRL „Rovet Grup” a depus referință la cererea de concretizare înaintată de Consiliul mun. Chișinău.

În motivarea referinței la cererea de concretizare a indicat că, urmare a examinării motivelor de fapt și de drept invocate de Consiliul mun. Chișinău în cererea de concretizare depusă prin care solicită încasarea de la SRL „Rovet Grup” a penalității în sumă de 10 804 lei în baza pct. 3.2.2. din contract nr. 4986/2009, comunică instanței de judecată că, o consideră neîntemeiată și pasibilă respingerii din considerentele de fapt și de drept.

Susține că, după cum rezultă din prevederile legale, pentru a fi valabilă obligația de achitare a clauzei penale trebuie să fie făcută în scris, în caz contrar obligația de achitare a clauzei penale este lovită de nulitate absolută.

Notează că, în speță, obligația SRL „Rovet Grup” de achitare a redevenței pentru folosirea lotului de teren rezultă din lege, dar nu din contractul de arendă din 2009, care nu produce efecte juridice din 01 martie 2019.

Afirmă că, careva contract scris, încheiat între reclamant și pârâtă prin care ar fi stabilită obligația de achitare a penalității pentru neachitarea în termen a redevenței nu există.

Menționează că, din considerentele expuse supra și pornind de la prevederile art. 948 din Codul civil, cerința reclamantului de a cere penalitate în sumă de 10 804 lei, fiind lovită de nulitate absolută, este neîntemeiată.

Subsecvent, în susținerea poziției că, cerința de încasare a penalității este neîntemeiată invocă și prevederile art. 949 alin. (3) din Codul civil.

Astfel, expune că, potrivit acestor prevederi legale Consiliul mun. Chișinău ar fi dispus de temei legal de a cere încasarea penalității, doar în cazul în care și-ar fi rezervat expres acest drept la momentul achitării de către pârâtă a plății pentru folosirea terenului.

Reclamantul, însă, contrar prevederilor art. 949 alin. (3) din Codul civil, nu și-a rezervat acest drept, iar drept confirmare servește, în primul rând faptul că, în cererea de chemare în judecată inițială depusă, reclamantul nici nu a solicitat încasarea penalității în mărime de 10 804 lei, fapt recunoscut în cererea de concretizare, în al doilea rând, cerința de încasare a penalității în mărime de 10 804,00 lei, reclamantul a înaintat-o la 27 mai 2025, iar SRL „Rovet Grup” a achitat benevol suma pentru folosirea terenului în mărime de 16 157, 86 lei, la 13 mai 2025.

Respectiv, consideră că, cerința de încasare a penalității în mărime de 10 804 lei a fost depusă nu la momentul încasării sumei, dar peste 2 săptămâni de zile, adică norma art. 949 din Codul civil nu a fost respectată.

Prin urmare, solicită respingerea cerinței de încasare a penalității în sumă de 10 804 lei în baza pct. 3.2.2. din contractul de arendă funciară nr. 4986/2009 din 13 martie 2009, ca neîntemeiată și lipsită de suport juridic.

În ședință de judecată, reclamanții Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău și pârâta SRL „Rovet Grup”, fiind citați legal, nu s-au prezentat, însă, au depus cerere prin care au solicitat examinarea cauzei în lipsa lor.

*Audiind participanții la proces, examinând probele administrate întru dovedirea celor invocate și raportându-le per ansamblu la prevederile legale ce guvernează litigiul, instanța de judecată consideră că, cererea de chemare în judecată urmează a fi admisă parțial, din următoarele considerente*.

În conformitate cu art. 118 alin. (3) din Codul de procedură civilă, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

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.

Potrivit prevederilor art. 130 alin. (1)-(3) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

În conformitate cu art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, 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 părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

În procesul examinării cauzei s-a constatat cu certitudine că, bunul imobil cu nr. cadastral *****din mun. Chișinău, str. Ion Nistor, 2 cu suprafața de 0, 03 ha, constituie proprietate municipală (f.d. 17).

Tot din actele cauzei inclusiv din extrasul registrului bunurilor imobile rezultă că, la 30 martie 2009, bunul imobil cu nr. cadastral *****din mun. Chișinău, str. ***** cu suprafața de 0, 03 ha a fost dat în arendă SRL „SRL „Rovet Grup” de către Primăria mun. Chișinău în temeiul contractului de arendă nr. 4986/2009 din 12 martie 2009 și acordului adițional din 07 aprilie 2014 (f.d.10-12, 17).

În conformitate cu prevederile „Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău”, aprobată prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 3/24 din 02 aprilie 2013, plata anuală pentru utilizarea terenului cu nr. cadastral *****din mun. Chișinău, str. *****, până la data de 31 decembrie 2021, a constituit suma de 14 799 lei pe an.

Totodată, este de menționat că, în temeiul prevederilor Legii nr.133/2018 din 1 martie 2019, s-a instituit dreptul 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, are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire.

Potrivit prevederilor art. 9 alin. (1) din Codul civil, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sânt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile legislației civile.

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

Astfel, instanța de judecată relevă că, terenul cu nr. cadastral *****din mun. Chișinău, str. *****, modul de folosință pentru construcții, cu suprafața de 0, 03 ha, constituie proprietate municipală.

De asemenea, la data de 01 martie 2019 a intrat în vigoare Legea 133 din 15 noiembrie 2018, privind modernizarea Codului civil şi modificarea unor acte legislative.

Respectiv, conform prevederilor art. 29 alin. (1) al Legii nr.1125/2002 în redacția Legii nr. 133/2018 din 1 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 domeniul 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 1 martie 2019, are drept de posesie sau folosinţă asupra terenului.

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

Dacă nu se prevede altfel, dreptul de superficie nu se poate exercita decât asupra suprafeţei construite sau asupra suprafeţei pe care urmează să se ridice construcţia, precum şi asupra suprafeţei neconstruite, necesare, potrivit naturii sau destinaţiei construcţiei, exploatării ei normale.

Întinderea dreptului superficiarului de a folosi terenul grevat este stabilită prin contract sau lege. În lipsa unor prevederi contractuale, terenul este grevat cu servitutea necesară exercitării dreptului de superficie. Servitutea încetează la stingerea dreptului de superficie.

Asupra dreptului de superficie se aplică în modul corespunzător regulile dreptului de proprietate asupra imobilelor dacă legea nu prevede altfel.

În conformitate cu art. 655 alin.(1) Codul civil, dreptul de superficie se naşte în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziţii legale, fiind opozabil terţilor din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

În corespundere cu art. 659 alin. (1) și (2) 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. Redevența poate fi ajustată la cererea uneia din părți, în cazul în care condițiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă. Măsura ajustării se va aprecia ținându-se seama de schimbarea condițiilor economice și de principiul echității.

Conform art. 42 din Codul funciar (abrogat la 01 aprilie 2025), terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii – în proprietate municipală.

Distinct din cele constatate, instanța menționează că, potrivit art. 29 alin (2) Legea nr. 1125 din 13 iunie 2002, pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldov, modificată prin Legea nr. 411 din 21 decembrie 2023, 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.

Conform art. 10 alin (1) al Legii cu privire la preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997 (abrogată la 01 aprilie 2025), 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) al Legii cu privire la preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997 (abrogată 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 pămîntului, 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 caz, se constată că, la data intrării în vigoare a Legii nr. 133/2018, 01 martie 2019, SRL „Rovet Grup” nu deținea nici un drept asupra terenului cu nr. cadastral *****.

Respectiv, se deduce că, începând cu 01 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 SRL

„Rovet Grup” a fost constituit dreptul de superficie asupra terenului ce aparține cu drept de proprietate municipiului Chișinău.

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

La 01 ianuarie 2024, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a expediat în adresa SRL „Rovet Grup” somație prin care a solicitat achitarea redevenței în mărime de 16 157,86 lei pentru perioada 12 decembrie 2022 – 12 martie 2024, acordând titularului dreptului de superficie termen pentru achitarea plății de 10 zile din data recepționării somației (f.d. 7).

Instanța de judecată 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 mun. 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 „Rovet Grup” în beneficiul Consiliului mun. Chișinău și a Primarului general al mun. Chișinău suma de 16 157,86 lei pentru folosirea terenului cu suprafața de 0,03 ha cu nr. cadastral *****din mun. Chișinău, str. *****, pentru perioada 12 decembrie 2022 – 12 martie 2024.

Raportând normele legale citate mai sus la circumstanțele de fapt ale speței, instanța de judecată constată că, pretenția Consiliului mun. Chișinău cu privire la încasarea din contul SRL „Rovet Grup” în beneficiul Consiliului mun. Chișinău a plății pentru folosirea terenului este întemeiată și urmează a fi admisă cu încasarea datoriei pentru folosirea terenului municipal, cu nr. cadastral *****din mun. Chișinău, str. *****, pentru perioada 12 decembrie 2022 – 12 martie 2024, în mărime de 16 157,86 lei.

Totodată, instanța de judecată constată că, la referința prezentată, reprezentantul pârâtei SRL „Rovet Grup” a anexat ordinul de încasare nr. 195 din 13 mai 2025 prin care se confirmă că a achitat datoria pentru folosirea terenului cu nr. cadastral *****din mun. Chișinău, str. Ion  Nistor 2, pentru perioada 12 decembrie 2022 – 12 martie 2024, în mărime de 16 157,86 lei (f.d. 26).

În acest sens, având în vedere că SRL „Rovet Grup” a achitat benevol datoria în mărime de 16 157, 86 lei, instanța de judecată consideră necesar de a nu va pune în executare hotărârea în partea dată.

*Referitor la solicitarea reclamanților Consiliul mun. Chișinău și Primarul mun. Chișinău cu privire la încasarea penalității în sumă de 10 804 lei.*

În conformitate cu art. 947 alin. (1) din Codul civil, clauza penală este o prevedere contractuală prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligației, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate).

Potrivit prevederile art. 948 din Codul civil, clauza penală este întocmită în formă autentică dacă legea cere forma autentică pentru actul juridic căruia i se aplică clauza. În celelalte cazuri, clauza penală este întocmită în scris, sub sancțiunea nulității absolute.

Astfel, după cum rezultă din prevederea legală, pentru a fi valabilă obligația de achitare a clauzei penale aceasta trebuie să fie făcută în scris și să fie prevăzută de

contract, în caz contrar obligația de achitare a clauzei penale este lovită de nulitate absolută.

La caz, instanța de judecată reține că, între Primăria mun. Chișinău și SRL „Rovet Grup” la 12 martie 2009 a fost încheiat contractul de arendă nr. 4986/2009 asupra bunul imobil cu nr. cadastral *****din mun. Chișinău, str. ***** cu suprafața de 0, 03 ha pe un termen de 5 ani care a expirat la 13 martie 2009 (f.d.10-11).

Tot din actele cauzei inclusiv din extrasul din registrul Bunurilor Imobile se atestă că, la 04 aprilie 2014, între Primăria mun. Chișinău și SRL „Rovet Grup” asupra bunul imobil cu nr. cadastral *****din mun. Chișinău, str. ***** cu suprafața de 0, 03 ha a fost semnat acordul adițional valabil până la 12 martie 2019 (f.d.17).

Deci, din actele cauzei nu rezultă că, la moment între părți ar fi existat un contract valabil prin care acestea ar fi stipulat expres plata unei penalități așa cum prevede art. 947 din Codul civil, or, actele juridice încheiate anterior între părți au expirat.

Mai mult, instanța de judecată evidențiază că, Consiliul mun. Chișinău și Primarul mun. Chișinău solicită încasarea datoriei pentru folosirea bunului imobil – teren cu suprafața de 0, 03 ha, cu numărul cadastral *****din str. I. Nistor, 2, mun. Chișinău, acumulată în perioada 12 decembrie 2022 – 12 martie 2024 în temeiul Legii 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) și nu în baza unui contract încheiat între părți.

Prin urmare, pretenția reclamanților Consiliul mun. Chișinău și Primarul mun. Chișinău cu privire la încasarea penalității în mărime de 10 804 lei nu are temei juridic și respectiv urmează a fi respinsă ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.

În conformitate cu art. 85 alin. (1) Cod de procedură civilă, scutirile de taxa de stat şi/sau de taxa de timbru sunt prevăzute de pct.1 din anexa nr.2 la Legea taxei de stat nr. 213/2023 şi se aplică în modul prevăzut de alin.(4) din prezentul articol.

În conformitate cu 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.

La caz, pretențiile formulate de către reclamanți prin prezenta cerere de chemare în judecată au fost cu caracter patrimonial, care se taxează cu taxa de stat în cuantum de 250 lei + 4 % din valoarea acţiunii care depăşeşte 50001 lei, potrivit pct. 1.1.3. al anexei nr. 1 a Legii taxei de stat nr. 213 din 31 iulie 2023, ținând cont de suma de 16157, 86 lei solicitată a fi încasată cu titlu de redevență.

Totodată, instanța de judecată notează că, în virtutea prevederilor statuate în Legea taxei de stat nr. 213 din 31 iulie 2023, anexa nr. 2, la depunerea acțiunii în justiție, Consiliul municipal Chișinău, a fost scutit de plata taxei de stat și a taxei de timbru.

Astfel, instanța de judecată ajunge la concluzia că, urmează de încasat de la SRL „Rovet Grup” în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 696, 27 lei și în beneficiul Judecătoriei Chișinău taxa de timbru în sumă de 200 lei.

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

**h o t ă r ă ș t e :**

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Rovet Grup” cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea bunului imobil.

Se încasează de la Societatea cu Răspundere Limitată „Rovet Grup” în beneficiul Consiliului municipal Chișinău, datoria pentru folosirea bunului imobil – teren cu suprafața de 0, 03 ha, cu numărul cadastral *****din str. I. Nistor, 2, mun. Chișinău, acumulată în perioada 12 decembrie 2022 – 12 martie 2024, în sumă 16157, 86 (șaisprezece mii o sută cincizeci și șapte, 86) lei.

În partea pretenției cu privire la încasarea penalității acțiunea se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea judecătorească în partea încasării datoriei nu urmează a fi pusă în executare, deoarece datoria a fost achitată benevol de către Societatea cu Răspundere Limitată „Rovet Grup”.

Se încasează de la Societatea cu Răspundere Limitată „Rovet Grup” în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 696, 27 (șase sute nouăzeci și șase, 27) lei.

Se încasează de la Societatea cu Răspundere Limitată „Rovet Grup” în beneficiul Judecătoriei Chișinău taxa de timbru în sumă de 200, 00 (două sute, 00) lei.

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

Președintele ședinței,
judecătorul Mihaela Scripliuc