Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Centru – judecător Svetlana Cușnir
Dosarul nr. 2ac-437/25; PIGD nr. 2-20056715-02-2ac-10072025

D E C I Z I E

17 decembrie 2025 mun. Chișinău

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

Instanța de judecată în componența:

Preşedintele completului, judecător– Ruxanda Pulbere
Judecătorii – Svetlana Vîșcu și Elena Bolocan
Grefier Andreea Caracaș

Examinând în ședință publică, apelul declarat de apelantul Consiliul municipal Chișinău împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 14 aprilie 2025, pronunțată în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău către SRL „BUTALEXCOM", intervenient accesoriu Primăria Vatra mun. Chișinău, cu privire la încasarea sumelor cu titlu de datorie pentru folosirea terenurilor, prin care acțiunea civilă a fost respinsă, –

C o n s t a t ă:

1. **Partea descriptivă – pretenţiile reclamantului, obiecţiile pîrîtului şi explicaţiile celorlalţi participanţi la proces:**
2. La 27 mai 2020, Consiliul municipal Chișinău a depus cerere de chemare în judecată către SRL „BUTALEXCOM" cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului.
3. În susținerea cererii de chemare în judecată a indicat că, conform art. 42 din Codul funciar, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii - în proprietate municipală, deci, lotul de pământ cu suprafața de 1.4412 ha, cu numărul cadastral *****, situat în municipiul Chișinău, *****, pe care sunt amplasate imobilele proprietate privată, constituie proprietate municipală.
4. La 01 martie 2019, a intrat în vigoare Legea nr. 133 din 15.11.2018 „Privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative". A indicat că, conform 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 domeniul 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 bunurile imobile dacă proprietarul bunului respectiv la data de 01 martie 2019 are drept de posesie sau folosință asupra terenului.
5. A susținut că, superficiarul care deține superficie legală 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. Iar, potrivit art. 10 alin. (1) din Legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25.07.1997 „Prețul normativ al pământului se stabilește la vânzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum și în alte cazuri ce țin de activitatea economică.

6. A invocat că, o astfel de plată este prevăzută în legislație și anume în art. 101 alin. (1) din legea menționată mai sus care statuează că, în cazul în care proprietarii obiectivelor privatizate sau ai întreprinderilor și obiectivelor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente obiectivelor și întreprinderilor menționate, de la aceștia, în modul și termenele fixate în conformitate cu legislația, se va încasa anual plata pentru folosirea terenului, stabilită în mod unilateral de consiliile locale, nu mai mică decât plata anuală de arendă, calculată conform art. 10 alin. (10), și nu mai mare de 10% din prețul normativ al pământului, calculat pentru destinația respectivă. Plata specificată va fi încasată, în termenele fixate de consiliile locale, pentru perioada care urmează momentului adoptării de către consiliul local a deciziei corespunzătoare până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă.
7. A menționat că, prin scrisoarea nr. 01/1-08-2892 din 12.11.2019, SRL „BUTALEXCOM" a fost informat despre necesitatea legalizării utilizării ulterioare a lotului de pământ din adresa menționată, în cazul când persoanele date refuză de a încheia contractele sus-numite, Consiliul municipal Chișinău, în mod unilateral, stabilește plăți anuale pentru folosirea terenurilor proprietate municipală, care vor fi achitate benevol sau forțat prin intermediul instanțelor de judecată.
8. Conform deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 6/19 din 19.12.2016 „Despre operarea unor completări în anexa la decizia Consiliului municipal Chișinău 3/23 din 02.04.2013" se percepe plata de arendă (ajustarea corespunzător) pentru folosirea terenurilor proprietate municipală după expirarea termenilor stabilite în contractele de arendă până la prelungirea acestora.
9. Având în vedere faptul că, în realitate pârâtul folosește terenul dat, conform deciziei CMC nr. 3/24 din 02.04.2013 „Pentru probarea Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău", prețul de arendă al terenului constituie suma de 54539 lei/an. Consiliul municipal Chișinău a indicat că, a întreprins măsuri de tranșare prealabilă a litigiului, prin reclamația expediată nr. 01/1-08-2892 din 12.11.2019, pârâtului fiindu-i acordat un termen rezonabil pentru înlăturarea încălcărilor specificate în legislație, solicitându-i-se stingerea integrală a datoriei, cerințe, care au rămas fără satisfacere.
10. Argumentează că, pârâtul SRL „BUTALEXCOM", nu a respectat prevederile expres stipulate în legislație ce se manifestă prin neachitarea sumei de 313989,25 lei, pentru folosirea bunului imobil teren cu suprafața de 1,4412 ha, cu numărul cadastral *****, situat în municipiul ***** pentru perioada 10.05.2014 - 10.02.2020.
11. A solicitat încasarea din contul SRL „BUTALEXCOM" a sumei de 313898,25 lei ce reprezintă plata pentru folosirea terenului pentru perioada 10.05.2014-10.02.2020.
12. **Hotărârea primei instanțe**: În temeiul Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 14 aprilie 2025, pronunțate în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău către SRL „BUTALEXCOM", intervenient accesoriu Primăria Vatra mun. Chișinău, cu privire la încasarea sumelor cu titlu de datorie pentru folosirea terenurilor, acțiunea civilă a fost respinsă ca neîntemeiată.
13. **Solicitarea apelantului și motivele de fapt și de drept pe care se întemeiază apelul**

14. Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, în data de 08 mai 2025, Consiliul municipal Chișinău, reprezentat de Damian Cristina, împuternicită în baza procurii din 23 decembrie 2024, a depus apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 14 aprilie 2025, pronunțată în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău către SRL „BUTALEXCOM", intervenient accesoriu Primăria Vatra mun. Chișinău, cu privire la încasarea sumelor cu titlu de datorie pentru folosirea terenurilor, solicitând admiterea cu casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea civilă să fie admisă integral.
15. **În motivarea cererii de apel,** a indicat că plata anuală pentru utilizarea terenului dat, constituie suma de 54539 lei pe an, despre care fapt, SRL „Butalexcom" a fost informată prin scrisoarea nr. 01/1-08-2552 din 11.12.2017. De asemenea, intimatul a fost informat și despre modalitatea de achitare a plăților pentru utilizarea terenului și despre contul la care urmează să fie efectuate decontările.
16. Menționează că**,** în conformitate cu prevederile „Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău" și „Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale", aprobate prin deciziile Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 și nr. 3/23 din 02.04.2013, plata anuală pentru folosirea terenurilor proprietate municipală a fost recalculată. Astfel se constată că pârâtul SRL „Butalexcom,, nu a respectat prevederile expres stipulate în legislație ce se manifestă prin neachitarea sumei de 204 820, 25 lei, pentru folosirea bunului imobil teren - suprafața de 1,4412 ha cu numărul cadastral ***** situat în municipiul Chișinău,, *****
17. Face referire la prevederile art. 315 alin. (1) din Codul Civil al Republicii Moldova, care statuează că, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.
18. Relatează că Consiliul municipal Chișinău a întreprins măsuri de soluționare prealabilă a litigiului, prin reclamația expediată nr. 01/1-08-2552 din 11.12.2017, intimatul dispunând de un termen suplimentar pentru înlăturarea încălcărilor specificate în legislație, solicitându-i-se stingerea integrală a datoriei, cerințe care au rămas fără soluționare.
19. Solicită casarea hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă integral.
20. **Termenul legal de declarare a apelului:**
21. În conformitate cu prevederile 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.
22. În acest context, având în vedere că dispozitivul hotărârii Judecătoriei CChișinău sediul Centru a fost pronunțat la 14 aprilie 2025, iar cererea de apel datează din 08 mai 2025, Colegiul civil constată că apelul a fost declarat în termen legal.
23. **Poziția părților în cadrul dezbaterilor judiciare desfășurate în apel:**
24. Reprezentantul intimatului SRL „BUTALEXCOM", avocatul Ana Leșan, în ședința de judecată a solicitat respingerea apelului ca nefondat cu menținerea hotărârii instanței de fond.
25. Reprezentantul apelantului Consiliul municipal Chișinău și intervenientul accesoriu Primăria Vatra, nu s-au prezentat în ședința instanței de apel, deși au fost citați legal, dovada fiind anexată la materialele cauzei.
26. Astfel, prin prisma art. 379 alin. (2) CPC, Colegiul judiciar a dispus examinarea cauzei în lipsa participanților care nu s-au prezentat la proces.
27. **Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curții de Apel Centru**, examinând legalitatea și temeinica hotărârii contestate cu apel, prin prisma argumentelor

invocate de participanții la proces și în baza materialelor din dosar, ajunge la concluzia că apelul este neîntemeiat și urmează a fi respins cu menținerea hotărârii contestate, având în vedere faptele constatate și concluziile reținute **infra.**

28. **Legea și principiile generale aplicabile procedurii de judecare a apelului**
29. În conformitate cu art. 373 Cod de procedură civilă, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă. Instanţa de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel. Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situaţie mai dificilă decît aceea din hotărîrea atacată cu apel, cu excepţia cazurilor cînd consimte şi cînd hotărîrea este atacată şi de alţi participanţi la proces.
30. În temeiul **art. 385 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă al RM,** *instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărîrea primei instanţe.*
31. În acord cu art. 386 alin. (1) Cod de procedură civilă, hotărârea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă: a) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin; b) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care prima instanţă le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente; c) concluziile primei instanţe, expuse în hotărîre, sînt în contradicţie cu circumstanţele cauzei; d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat. (2) **O hotărîre legală în fond nu poate fi casată numai din motive formale.**
32. În conformitate cu art. 387 Cod de procedură civilă, *se consideră că normele de drept material sînt încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanţa judecătorească: a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată; b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată; b1) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională; c) a interpretat eronat legea; d) a aplicat eronat analogia legii sau analogia dreptului.*
33. În temeiul art. 388 Cod de procedură civilă al RM, (1) Hotărîrea primei instanţe urmează a fi casată, independent de argumentele cererii de apel, dacă: *a) cauza a fost judecată de un complet de judecată compus ilegal; b) cauza a fost judecată de instanţă în absenţa unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data şi ora şedinţei de judecată; c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile cu privire la limba procesului; d) instanţa a soluţionat problema drepturilor unor persoane neantrenate în proces; f) hotărîrea nu este semnată de judecător sau de cineva din judecători ori hotărîrea este semnată nu de acel judecător sau de acei judecători care sînt menţionaţi în hotărîre; g) în dosar lipseşte procesul-verbal al şedinţei de judecată; h) în dosar lipseşte procesul-verbal privind efectuarea unui act procedural; i) cauza a fost examinată cu încălcarea competenţei jurisdicţionale*. (2) **Săvîrşirea altor încălcări decît cele consemnate la alin.(1) constituie temeiul casării hotărîrii numai dacă ele au dus sau au putut duce la soluţionarea eronată a cauzei.**
34. În conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă „fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale”,

iar conform art. 130 Cod de procedură civilă „instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei".

35. În temeiul art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă „la deliberarea hotărîrii, instanţa 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 şi admisibilitatea acțiunii".
36. Conform art. 239 Cod de procedură civilă „hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanța își întemeiază hotărîrea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță şi pe probele cercetate în ședință de judecată".
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, fiind obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.
38. Colegiul Civil reține că, instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reținând-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).
39. Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil.
40. Totodată, Colegiul civil consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al apelantului, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea Gard Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag.26, Moreira Fereira vs Portugalia (nr.2) (Marea Cameră), 11 iulie 2017, parag. 84, 98).
41. **Circumstanţele cauzei, constatate de instanţă şi probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanţe:**
42. **Materialele cauzei civile, nemijlocit probele pertinente și concludente, administrate și cercetate în prima instanță** confirmă că, prin reclamația nr.01/1-08-2892 din 12 noiembrie 2019, Consiliul mun. Chișinău a informat SRL „BUTALEXCOM", despre faptul că: „în conformitate cu prevederile art. 10 și art. 10^1 din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare al pământului, proprietarii de imobile urmează, în mod obligatoriu, să-și legalizeze drepturile asupra terenurilor ca urmare a arendării sau privatizării lor. În cazul când persoanele date refuză de a încheia contractele sus-numite, Consiliul municipal Chișinău, în mod unilateral, stabilește plăți anuale pentru folosirea terenurilor proprietate municipală, care vor fi achitate benevol sau forțat prin intermediul instanțelor de judecată. Lotul de pământ cu suprafața de 1.4412 ha, numărul cadastral ***** din str. I. Pruncul 6 (Vatra), *pe care sunt amplasate imobilele proprietate privată, constituie proprietate municipală*.

43. Având în vedere faptul că, SRL „BUTALEXCOM”, nu a respectat prevederile stabilite în legislație, în conformitate cu prevederile „Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău” și „Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale”, aprobate prin deciziile Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 și nr. 3/23 din 02.04.2013, **Consiliul mun. Chișinău a pretins SRL „BUTALEXCOM”,** *că va stabili plata anuală pentru folosirea terenurilor proprietate municipală ce constituie suma de 54539 lei pe an” (f. d. 9, vol. I).*
44. La data de 27 mai 2020, Consiliul municipiului Chișinău, s-a adresat în instanță de judecată cu cerere de chemare în judecată către S.R.L. ”BUTALEXCOM” solicitând încasarea datoriei în sumă de 313989,25 lei aferentă perioadei 10.05.2014-10.02.2020, pentru folosirea terenului cu suprafața de 1.4412 ha, cu numărul cadastral *****, situat în municipiul Chișinău, *****, pe care sunt amplasate imobilele proprietate privată, ce constituie proprietate municipal.
45. Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prima instanță a concluzionat în privința netemeiniciei acțiunii, fiind respinsă ca neîntemeiată cerea de chemare în judecată, înaintată de SRL „BUTALEXCOM”, intervenient accesoriu Primăria Vatra mun. Chișinău, cu privire la încasarea sumelor cu titlu de datorie pentru folosirea terenurilor.
46. Colegiul civil, verificând legalitatea și temeinicia hotărârii judecătorești, cu respectarea limitelor judecării apelului declarat, ajunge la concluzia că, prima instanța a determinat corect raportul juridic dedus judecății, circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei au fost stabilite şi elucidate pe deplin, probelor prezentate a dat apreciere completă, obiectivă şi sub toate aspectele, iar hotărârea este legală şi întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor şi intereselor legale a participanților la proces.
47. **Legile de care s-a călăuzit instanța de judecată**
48. În conformitate cu art. 10 alin.(1) Cod civil stabilește că, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile şi să își execute obligaţiile cu bunăcredinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna credinţă se prezumă până la proba contrară.
49. Conform prevederilor art. 654 alin.(1) Cod 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.
50. Potrivit art.659 alin.(1)-(2) Cod civil, dacă actul juridic nu prevede altfel, superficiarul datorează proprietarului terenului, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piaţă, ţinînd seama de natura terenului, de zona în care se află el, de destinaţia construcţiei, precum şi de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinţei. Redevenţa se determină la data constituirii superficiei. Redevenţa poate fi ajustată la cererea uneia din părţi, în cazul în care condiţiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă. Măsura ajustării se va aprecia ţinîndu-se seama de schimbarea condiţiilor economice şi de principiul echităţii.
51. Conform art.10 alin.(1) din Legea privind prețul normativ și modul de vînzare cumpărare a pământului nr.1308-XII din 25 iulie 1997, preţul normativ al pămîntului se stabileşte la vînzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum şi în alte cazuri ce ţin de activitatea economică, iar o astfel de plată este prevăzută în legislație și anume în art.10/1 alin.(1) din Legea menționată supra, care statuează că, 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 unității administrativ-teritoriale sau de Agenția Proprietății Publice pentru terenurile proprietate publică a statului, pentru perioada cuprinsă între data adoptării de către consiliul local/Agenția Proprietății Publice a deciziei corespunzătoare și cea a încheierii contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă.

52. Potrivit art.26 din Legea nr.133/2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, legiuitorul național a stabilit, că 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 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.

53. Categoriile de persoane scutite de plata redevenței anuale se specifică în legea anuală a bugetului de stat. Această obligație incumbă și dobînditorului subsecvent al bunului înregistrat separat și al dreptului de superficie. 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. În cazurile prevăzute la alin.(1) lit.a)-d), dacă proprietarul bunului imobil respectiv are dreptul menționat doar asupra părții respective a terenului, dreptul de superficie se extinde doar asupra părții terenului asupra căreia el are dreptul menționat. Dreptul de superficie prevăzut de prezentul articol este perpetuu. Cu toate acestea, în cazul în care actul juridic sau administrativ ori legea care guvernează dreptul menționat la alin.(1) lit.a)-d) stabilește un termen de existență al dreptului menționat, după a cărui expirare proprietarul terenului devine proprietar deplin al bunului imobil respectiv înregistrat separat în capitolul B, dreptul de superficie prevăzut de prezentul articol se stinge la expirarea termenului de existență al dreptului menționat.

54. Conform art. 29 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, 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.

55. Argumentele și concluziile instanței de apel

56. Analizând circumstanțele cauzei, Colegiul judiciar reține că la materialele dosarului este anexată hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău, din 09 decembrie 2010, prin care a fost admisă acțiunea înaintată de reclamantul SRL „Chetoles-Prim" împotriva pârâților Consiliul orășenesc Vatra și Primăria or. Vatra.

57. Obiectul acțiunii a vizat recunoașterea ilegalității unui act administrativ, obligarea emiterii unei decizii privind vânzarea terenului aferent, precum și obligarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a acestuia.

58. Astfel, prin hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău, din 09 decembrie 2010 s-a constatat ilegalitatea refuzului nr. 223, emis de Primăria or. Vatra la data de 02 martie 2010. Consiliul orășenesc Vatra a fost obligat să emită decizia privind vânzarea către SRL „Chetoles-Prim" a terenului cu suprafața de 1,45 ha (nr. cadastral *****), aferent complexului imobiliar situat în or. Vatra, str. Pruncul 6 (nr. cadastrale *****.01 și *****.02). S-a obligat Primăria or. Vatra să încheie cu SRL „Chetoles-Prim" contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu suprafața de 1,45 ha (nr. cad. *****), aferent complexului imobiliar amplasat în or. Vatra, str. Pruncul 6 (nr. cad. *****.01; *****.02).

59. Prin urmare, hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 09 decembrie 2010 a devenit irevocabilă, la 29 decembrie 2010 (f. d. 24-29, vol. II).

60. Prin decizia cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent construcțiilor privatizate de către SC „Chetoles-Prim" SRL, situate în *****, din 14 decembrie 2010, emisă de Consiliului orășenesc Vatra, mun. Chișinău, anexată la materialele dosarului, s-a decis să se *vândă SC „Chetoles-Prim" SRL terenul aferent construcțiilor privatizate, situate în *****, cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 1,45 ha, conform planului geometric*"(f. d. 41, vol. II).

61. Totodată, se atestă că, potrivit deciziei privind înregistrarea modificărilor a Camerei Înregistrării de Stat din 03 august 2012, s-a decis modificarea denumirii societății SRL „Chetoles-Prim" în SRL „BUTALEXCOM", iar prin decizia din 21 mai 2021, nr. 3.14., emisă de Consiliului orășenesc Vatra, mun. Chișinău, au fost operate modificări ce țin de denumirea SRL „BUTALEXCOM" în decizia cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent construcțiilor privatizate de către SC „Chetoles-Prim" SRL, situate în *****, din 14 decembrie 2010 (f. d. 42, 45, vol. II).

62. La fel, conform extrasului din Registrul bunurilor cadastrale ale deținătorilor de teren din 04 iunie 2014, eliberat de Direcția Generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău, se constată că lotul de pământ este amplasat pe str. I. Pruncu, Vatra, nr. 6, cu suprafața de 1,4412 ha, cu nr. ***** (f. d. 11, vol. I).

63. Suplimentar, din materialele cauzei se mai atestă că, la data de 28 februarie 2024, Consiliul municipal Chișinău a înaintat cerere de revizuire a hotărârii din 09 decembrie 2010 a Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău, care prin încheierea din 10 septembrie 2024 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, s-a respins ca inadmisibilă (f. d. 36-40, vol. II).

64. Prin decizia din 17 mai 2025 a Curții de Apel Centru, încheierea din 10 septembrie 2024 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată

depusă de SRL „Chetoles-Prim” către Consiliul orășenesc Vatra și Primăria or. Vatra privind contestarea actului administrativ, a fost menținută (f. d. 30-35, vol. II).

65. Față de considerentele expuse, instanța de apel reține că instanța de fond a stabilit în mod corect și întemeiat că partea reclamantă nu a făcut dovada dreptului de proprietate al Consiliului municipal Chișinău asupra terenului litigios, nici la momentul înaintării acțiunii, și nici pe parcursul examinării cauzei în fond și în instanța de apel. Or, în circumstanțele în care lipsesc probe concludente și concludente care să ateste existența unui drept real asupra bunului imobile, pretențiile apelantului nu sunt întemeiate din punct de vedere faptic și juridic.
66. În ceea ce privește argumentele apelantului, întemeiate pe informația extrasă din Registrul bunurilor cadastrale ale deținătorilor de teren din 04 iunie 2014, *eliberată de Direcția Generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău,* se constată că înscrisul prezentat este eliberat de către însăși partea apelantă și, pe lângă faptul că este pasibil de apreciere critică, **înscrisul nu elucidează aspecte de fapt și drept cu privire la dreptul de proprietate intabulat nemijlocit în registrul de publicitate – registrul bunurilor imobile, la data examinării cauzei în fond și în instanța de apel.**
67. Astfel, se constată, apelantul, încălcând prevederile art. 117 și art. 118 Cod de procedură civilă al RM, nu a prezentat instanței de judecată probe pertinente și concludente care să confirme circumstanțele de fapt invocate în apărarea sa.
68. Prin urmare, în temeiul prevederilor art. 22 alin. (1) din Legea nr. 1543 din 25.02.1998 privind cadastrul bunurilor imobile, coroborat cu art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța de fond a concluzionat în mod legal și întemeiat asupra inexistenței unui raport juridic obligațional între Consiliul municipal Chișinău și SRL „BUTALEXCOM” cu privire la dreptul de dispoziție, posesie și folosință a bunului imobil litigios.
69. În acest sens, instanța de apel subliniază că nașterea unui raport obligațional presupune existența unui temei juridic valabil, precum și dovada dreptului pretins. Or, în absența confirmării dreptului de proprietate asupra terenului, apelantul nu poate pretinde în mod legitim plata unei sume de bani pentru folosința acestuia. Prin urmare, soluția instanței de fond este una legală, temeinică și conformă cu materialul probator administrat în cauza respectivă.
70. În rest, instanța de apel reține că argumentele invocate de către apelant sunt formale și neîntemeiate, reducându-se doar la reiterarea circumstanțelor de fapt și de drept declarate și invocate în apărarea sa, fără a da apreciere probelor pertinente și concludente și normelor de drept care au stat la baza concluziilor primei instanțe, fiind reținute critici subiective față de concluziile instanței de fond, din care considerente urmează a fi respinse, cu menținerea hotărârii judecătorești.
71. La fel, este întemeiat a reține că, săvîrşirea altor încălcări decît cele consemnate la art. 388 alin. (1) Cod de procedură civilă al RM, constituie temeiul casării hotărîrii numai dacă ele au dus sau au putut duce la soluţionarea eronată a cauzei, circumstanțe de fapt și drept care nu au fost constatate în proces, respectiv nu există temei de casare a hotărârii judecătorești în conformitate cu art. 388 alin. (2) Cod de procedură civilă al RM.
72. Prin urmare, în conformitate cu art. 386 – 388 Cod de procedură civilă al RM și ținând cont de faptul că o hotărîre legală în fond nu poate fi casată numai din motive formale, Colegiul civil conchide că nu există temei de casare sau modificare a hotărârii judecătorești.
73. **Cu referire la cheltuielele de judecată suportate în instanța de fond:**

74. Conform art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a cauzei. În temeiul art. 83 alin.(3) Cod de procedură civilă, se impune cu taxă de stat fiecare cerere de chemare în judecată, cererea reconvențională, cererea de intervenție principală, cererea vizând cauzele cu procedură specială, cererea de eliberare a ordonanței judecătorești, cererea de declarare a insolvabilității, cererea de eliberare a titlului executoriu privind executarea hotărârilor arbitrale, cererea de apel, cererea de recurs, cererea de eliberare a copiilor (duplicatelor) de pe actele judecătorești, precum și alte cereri prevăzute la pct. 1 din anexa nr. 1 la Legea taxei de stat nr. 213/2023.
75. În conformitate cu art.90 CPC Din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte: i) cheltuielile de asistenţă juridică;
76. Conform art. 94 alin.(1) CPC, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pîrîtului - proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.
77. Potrivit art.96 CPC, (1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Alin.(1^1) Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.
78. Astfel, având în vedere că au fost respinse pretențiile reclamantului, instanța de fond legal și întemeiat a încasat de la Consiliul municipal Chișinău în beneficiul SRL „BUTALEXCOM”, cheltuielile de judecată cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea și examinarea apelului prin decizia Curții de Apel Chișinău din 14 decembrie 2022, prin care cauza civilă a fost trimisă la rejudecare în aceeași instanță, în alt complet de judecată, în mărime de 7062,00 (șapte mii șaizeci și doi,00) lei (a se vedea f. d. 147, 150-156 Vol. I) și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 5000,00 (cinci mii,00) lei (f. d. 142, Vol. I), cheltuieli care sunt reale, necesare și rezonabile în procesul judiciar, reieșind din natura și complexitatea cauzei deferite și justiției și volumul asistenței juridice de care a beneficiat partea care a avut câștig de cauză.
79. **În concluzie,** având în vedere circumstanțele de fapt constatate și normele de drept aplicabile, deoarece circumstanțele importante pentru examinarea cauzei au fost constatate şi elucidate pe deplin de prima instanță, concluziile primei instanțe nefiind în contradicție cu circumstanțele de fapt constatate, la emiterea hotărârii judecătorești prima instanță a aplicat corect normele de drept material și procedural, iar apelul declarat este neîntemeiat, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru ajunge la concluzia să respingă apelul declarat și să mențină hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 14 aprilie 2025.
80. **Compensarea cheltuielilor de judecată în apel:** În temeiul art. 94 Cod de procedură civilă al RM, (1) 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. (2) În cazul mai multor reclamanţi sau pîrîţi, aceştia sînt obligaţi să compenseze cheltuielile de judecată în mod egal, proporţional sau solidar, în funcţie de interesul fiecăruia ori de caracterul litigiului dintre ei. Dacă unul dintre coparticipanţi a utilizat mijloace speciale de

apărare judiciară, ceilalţi nu sînt responsabili de cheltuielile lui. (3) Prevederile alin.(1) şi (2) se aplică şi la repartizarea între părţi a cheltuielilor de judecată în instanţă de apel, în instanţă de recurs şi în cadrul revizuirii. (4) **Dacă, fără a trimite cauza spre rejudecare, modifică hotărîrea atacată sau pronunţă o nouă hotărîre, instanţa ierarhic superioară poate schimba corespunzător repartizarea cheltuielilor de judecată.**

81. Astfel, ținând cont de faptul că instanța de apel respinge apelul declarat, iar intimatul nu a înaintat cererii proprii privind compensarea cheltuielilor de judecată, Colegiul civil constată că, la adoptarea deciziei în apel, nu există temei de compensare a cheltuielilor de judecată în instanța de apel.
82. În conformitate cu prevederile art. 385 lit. a), art. art. 389 – 390 Cod de procedură civilă al RM, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru, –

D e c i d e :

Se respinge apelul declarat de Consiliul municipal Chișinău.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 14 aprilie 2025, pronunțată în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău către SRL „BUTALEXCOM”, intervenient accesoriu Primăria Vatra mun. Chișinău, cu privire la încasarea sumelor cu titlu de datorie pentru folosirea terenurilor, prin care acțiunea civilă a fost respinsă.

Decizia integrală se întocmeşte în termen de 45 de zile lucrătoare de la pronunţarea dispozitivului deciziei şi se publică pe pagina web a instanţei judecătorești.

Decizia este definitivă din momentul pronunţării, dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție, iar recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere şi nu poate fi restabilit.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul – Ruxanda Pulbere

Judecătorii – Svetlana Vîșcu

Elena Bolocan

Actul judecătoresc este public și poate fi accesat pe pagina
web a instanței www.cac.instante.justice.md.