Dosarul nr. 2-3005/2024
2-24021743-12-2-26022024

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

17 mai 2024 mun. Chișinău

Judecătorul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) Diana Tricolici, examinând în procedura cererilor cu valoare redusă, în baza materialelor anexate la dosar, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun. Chișinău către Brumă Inesa, Brumă Sorin privind încasarea sumei pentru folosirea terenului

c o n s t a t ă :

Argumentele participanților la proces.

1. La 22 februarie 2024, reprezentantul Consiliului municipal Chișinău, Primarul General al mun. Chișinău, s-a adresat în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Brumă Sorin și Brumă Inesa privind încasarea sumei pentru folosirea terenului (f.d.2-3).

În motivarea acțiunii civile reclamantul a menționat că potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, începând cu 29 decembrie 2003 proprietari ai construcției amplasată pe terenul cu nr. cadastral *****a devenit Brumă Inesa și Brumă Sorin în baza contractului de donație nr. 1311 din 26 decembrie 2003.

Reclamantul face trimitere la prevederile art. 42 din Codul funciar, potrivit căruia terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii - în proprietate municipală. Astfel, lotul de pământ cu suprafața totală de 0,0476 ha cu numărul cadastral *****, situat în municipiul Chișinău, sector Râșcani, str. *****, pe care este amplasat imobilul proprietate a pârâților, constituie proprietate municipală, fiind utilizat pentru exploatarea obiectivului proprietate privată (clădire administrativă).

Relevă 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.

Partea reclamantă menționează că plata anuală estimativă pentru utilizarea terenului cu nr. cadastral *****cu suprafața de 0.0467 ha din str. *****, mun. Chișinău (termenele și dimensiunile concrete ale părților de teren pe care se va institui superficia se vor stabili ulterior de către Consiliul municipal Chișinău sau la cererea superficiarului) constituie suma de 2764 lei/an (până la 31 decembrie 2021), calculată conform Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău, aprobată prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 din 02 aprilie

2013, (www.chisinau.md) borderoului de calcul pentru stabilirea redevenței anuale pentru folosirea terenului aferent.

Astfel, pornind de la cele expuse consideră că, Brumă Inesa și Brumă Sorin sunt obligați să achite plata pentru utilizarea terenului în mărime de 12 656 lei, pentru perioada 01 ianuarie 2021 – 31 decembrie 2023.

Precizează că plata anuală pentru utilizarea terenului, conform Legii nr. 220 din 16 decembrie 2021, constituie suma de 4825 lei/an (din data de 01 ianuarie 2022), ratele ulterioare urmează a fi achitate nu mai târziu de ultima dată a fiecărui trimestru. Mărimea plății pentru utilizarea terenului și scadența ratelor se aplică și pentru anii următori ai superficiei, cu excepția intervenirii recalculării redevenței în conformitate cu prevederile legii.

Consiliul municipal Chișinău, Primăria mun. Chișinău, relevă că a întreprins măsuri de tranșare prealabilă a litigiului, prin somația expediată nr. 01/2-1752 din 30 noiembrie 2023, pârâților fiind acordat un termen suplimentar pentru înlăturarea încălcărilor specificate în legislație, solicitându-i-se stingerea integrală a datoriei, cerințe care au rămas neexecutate.

Precizează că achitările se vor efectua la următorul cont: MF-TT Chișinău-bugetul municipiului, c/f 1006601000037, Sectorul CENTRU, MD86TRGDAK14153201100000.

2. În drept, reclamantul își întemeiază cererea de chemare în judecată pe prevederile articolelor 10, 500, 1280 din Codul civil, art. 33, alin.(1), art. 166-167 din Codul de procedură civilă și *solicită*, încasarea din contul lui Sorin Brumă și Inesa Brumă în beneficiul Consiliului municipal Chișinău suma de 12 656 lei, ce reprezintă plata pentru folosirea terenului cu numărul cadastral *****, în perioada 01 ianuarie 2021-31 decembrie 2023.

Procedura de examinare.

3. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 februarie 2024, s-a acceptat spre examinare ca *cerere cu valoare redusă*, cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun. Chișinău către Brumă Inesa, Brumă Sorin privind încasarea sumei pentru folosirea terenului. S-a dispus comunicarea pârâților Brumă Inesa, Brumă Sorin, a cererii de chemare în judecată și a înscrisurilor anexate la aceasta, s-a stabilit termen de 30 zile în cadrul căruia acesta urma să prezinte referința și copiile de pe înscrisurile necesare, s-a explicat acestuia că termenul de 30 de zile se va calcula de la data comunicării cererii de chemare în judecată, precum și că neprezentarea acestora nu va împiedica soluționarea cererii în baza materialelor anexate la aceasta.
4. Judecătorul atestă că, în termenul de 30 de zile, de la data comunicării cererii de chemare în judecată, la 22 martie 2024 pârâții Brumă Sorin, Brumă Inesa au prezentat referința și copiile de pe înscrisurile necesare în conformitate cu art. 276^3 alin.(3) din Codul de procedură civilă.
5. În motivarea referinței, pârâții au menționat că la data de 06 martie 2024, Inesa Brumă prin intermediul aplicației internet banking gestionat de BC „Moldova-Agroindbank”

SA a achitat suma de 13 862,25 lei, în care este inclusă și suma de 12 656 lei, indicată în acțiune, ceea ce servește temei de renunțare la acțiune sau scoatere a cererii de pe rol. În drept, și-au întemeiat poziția pe prevederile articolelor 5, 56, 60, 186 din Codul de procedură civilă.

Aprecierea judecătorului.

6. Examinând acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun. Chișinău, materialele dosarului în raport cu normele legale aplicabile speței, judecătorul respinge cererea de chemare în judecată, din următoarele considerente.
7. În conformitate cu art. 240 alin. (1) Cod 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.
8. Conform art. 42 din Codul funciar, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii - în proprietate municipală
9. Judecătorul constată că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, în conformitate cu art. 42 din Codul funciar, lotul de pământ din sectorul Râșcani cu nr. cadastral *****, este proprietate municipală – iar proprietarul este municipiul Chișinău (f.d.12).
10. Judecătorul constată că pe terenul cu nr. cadastral *****, se află bunul imobil construcție *****.01, cu modul de folosință clădire administrativă, proprietari cotă-parte 1.0, fiind înregistrați Brumă Inesa și Brumă Sorin din 29 decembrie 2003.
11. În conformitate cu art. 29 alin. (1) al Legii nr. 133/2018 din 01 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 bunurilor imobile, dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 01 martie 2019, are drept de posesie sau folosință asupra terenului.
12. Prin urmare, superficiarul care deține superficie legală este obligat în temeiul alin. (1) lit. d) sau e) din Legea nr. 1125 din 13 iunie 2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, modificată prin Legea nr. 171 din 19 decembrie 2019, 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.
13. Articolul 29 alin. (2) în redacția Legii nr.171 din 19 decembrie 2019, superficiarul care deține superficie legală este obligat să achite în bugetul de stat sau, după caz, în bugetul local o redevență 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 prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Această obligație incumbă și dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat și al dreptului de superficie.

14. Astfel, conform 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.
15. Potrivit art. 659 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.
16. Consecutiv, la art.10 alin. (1) din Legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997, prețul normativ al pământului se stabilește la vânzarea - cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum și în alte cazuri ce țin de activitatea economică.
17. Potrivit art. 101 alin.(1) din aceiași lege citată, relevă 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. 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.
18. La caz, judecătorul relevă că plata anuală estimativă pentru utilizarea terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.0467 ha din str. *****, mun. Chișinău constituie suma de 2764 lei/an (până la 31 decembrie 2021), calculată conform Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău, aprobată prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 din 02 aprilie 2013, fapt

constatat din borderoul de calcul pentru stabilirea plății funciare pentru folosirea terenului aferent (f.d.11, *verso*).

19. Totodată, se atestă la materialele cauzei, borderoul de calcul al plății de superficie terenului aferent obiectivului privat din 26 ianuarie 2022 al Direcției generale Arhitectură Urbanism și Relații Funciare, în care se indică plata de arendă în suma de 4824,79 lei pe an (din 01 ianuarie 2022), (f.d.11).
20. Actele cauzei denotă că Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, la 30 noiembrie 2023, a somat proprietarii construcției Brumă Sorin și Brumă Inesa, privind obligația de achitare a sumei în mărime de 12656 lei, pentru perioada 01 ianuarie 2021-31 decembrie 2023, cu titlu de redevență formată pentru folosirea terenului cu suprafața de 0.0476 ha, cu nr. cadastral 0100423252, situat în mun. Chișinău, str. *****, pe care este amplasat bunul imobil clădire administrativă, proprietari Brumă Sorin și Brumă Inesa (f.d.6). Somația a fost recepționată la 07 decembrie 2023, fapt ce se confirmă prin semnătura aplicată pe avizul de recepție (f.d.7).
21. Conform bilanțului întocmit de DGAURF a Primăriei mun. Chișinău format la 03 ianuarie 2024, se atestă o datorie pentru arenda (folosirea) terenului din str. *****, după Brumă Sorin și Brumă Inesa în mărime de 13 862,25 lei (f.d.9).
22. Subsecvent, judecătorul reține că reclamantul la data depunerii acțiunii civile – 20 februarie 2024, solicită încasarea de la Brumă Sorin, Brumă Inesa a sumei de 12 656 lei cu titlu de plată pentru folosirea terenului cu numărul cadastral 0100423.253, în perioada 01 ianuarie 2021 – 31 decembrie 2023.
23. Judecătorul relevă că persoanele care folosesc un teren proprietate municipală, au obligația de a achita la bugetul de stat o redevență anuală determinată de autoritatea publică locală pentru terenul care aparține autorității administrativ-teritoriale, dar care nu va fi mai mic decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică.
24. Totodată judecătorul stabilește că, la 05 martie 2024, furnizorul MF TR Centru (Ministerul Finanțelor Trezoreria Regională Centru), cu ștampila Direcției generală, arhitectură, urbanism și relații funciare, a emis factura nr.107, lui Brumă Sorin, Brumă Inesa pentru folosirea terenului cu nr. cadastral 0100423252, nr.0790/2022 în suma de 13 862,25 lei (f.d.19).
25. La 06 martie 2024, Brumă Inesa a achitat suma de 13 862,25 lei prin transfer, prin intermediul aplicației internet banking gestionată de BC „MAIB” SA, beneficiarului MF-TR Centru-Chișinău, scopul plății fiind, pentru folosirea terenului str. *****, mun. Chișinău, încasați în bugetul local de nivelul II, factura nr.107 din 05 martie 2024 (f.d.18).
26. Prin urmare, judecătorul reține că pârâții și-au executat obligațiile de plată pentru folosirea terenului str. *****, mun. Chișinău, fără a cunoaște despre intentarea procesului. Or, chiar dacă achitarea datoriei a avut loc după intentarea procesului, pârâții au efectuat plata până a le i se comunica încheierea instanței de punere pe rol a acțiunii civile intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun. Chișinău.

27. Astfel, deoarece pârâții și-au îndeplinit obligațiunile de plată integral la 06 martie 2024 față de reclamantul Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun. Chișinău, conform facturii nr.107 din 05 martie 2024 în sumă de 13 862,25 lei, judecătorul constată lipsa temeiurilor la obligarea pârâților în vederea executării obligație de plată a sumei de 12 656 lei cu titlu de plată pentru folosirea terenului cu numărul cadastral 0100423.253, în perioada 01 ianuarie 2021 – 31 decembrie 2023.
28. Pe cale de consecință, reieșind din prevederile legale elucidate în coroborare cu circumstanțele de fapt constatate și probatoriul administrat la dosar, judecătorul ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun. Chișinău către Brumă Inesa, Brumă Sorin privind încasarea sumei pentru folosirea terenului, ca fiind neîntemeiată.
29. În conformitate cu art. art. 238-241, 276^2 -276^4 Cod de procedură civilă,

Hotărăște :

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun. Chișinău către Brumă Inesa, Brumă Sorin privind încasarea sumei pentru folosirea terenului, ca fiind neîntemeiată.

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

Judecător
Judecătoria Chișinău (sediul Centru) Diana Tricolici