Dosarul nr.2-14241/25
2-25093209-12-2-01072025

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

22 aprilie 2026 mun.Chișinău

Judecătorul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru – Andrei Ojoga, examinând *în ordinea stabilită pentru cererile cu valoare redusă*, cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva SRL Proalfa-Service privind încasarea sumei,

c o n s t a t ă:

La 27 iunie 2025, Consiliul municipal Chișinău a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL Proalfa-Service, solicitând încasarea sumei.

Potrivit fișei de repartizare din 01 iulie 2025, cererea a fost repartizată prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor judecătorului Andrei Ojoga.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 02 iulie 2025, nu s-a dat curs cererii de chemare în judecată.

În termenul acordat, partea reclamantă a înlăturat neajunsurile indicate în conținutul încheierii prin care nu s-a dat curs cererii de chemare în judecată.

În perioada 07 iulie 2025 – 25 iulie 2025, judecătorul Andrei Ojoga s-a aflat în concediu.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 iulie 2025, cererea de chemare în judecată a fost acceptată spre examinare, în ordinea stabilită pentru cererile cu valoare redusă.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 22 aprilie 2026, s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea reprezentantului părții pârâte SRL Proalfa-Service privind dispunerea examinării cauzei în ședință publică, cu citarea părților.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 22 aprilie 2026, s-a amânat examinarea cererii reprezentantului părții pârâte privind invocarea excepției de tardivitate, pentru a fi soluționată concomitent cu fondul cauzei.

Argumentele participanților la proces

Argumentele părții reclamante

În motivarea cererii de chemare în judecată s-a indicat 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.

Conform art.29 alin.(2) din Legea nr.1125/2002 în redacția Legii nr.171/2019, superficiarul care deține superficie legală în temeiul alin.(1) lit.d) sau e) este obligat să achite în bugetul local o redevență anuală, 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.

Potrivit art.654 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.

În conformitate cu art.659 alin.(1) Cod civil, (1) 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.

Din extrasul bunurilor imobile, eliberat de Departamentul Cadastru, reiese că bunul cu număr cadastral *****cu suprafața totală de 3,5912 ha din *****(5,64% din suprafața 3,5912 ha, încăperile 12.022, 061, 069, 071, 075, 077, 089, 090), pe care sunt amplasate imobilele proprietate ale SRL Proalfa-Service constituie proprietate municipală.

Astfel, potrivit art.10 alin.(1) din Legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308/1997, prețul normativ al pământului se stabilește la vânzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum și în alte cazuri ce țin de activitatea economică.

O astfel de plată este prevăzută în legislație și anume în art.10^1 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.

În conformitate cu prevederile Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău și Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobată prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.3/24 din 02 aprilie 2013, plata anuală pentru utilizarea terenului dat constituie suma de 10025 lei pe an (până la 31 decembrie 2021).

Potrivit Legii nr.220 din 16 decembrie 2021, plata anuală pentru utilizarea terenului dat constituie suma de 17382 lei/an (din data de 01 ianuarie 2022).

Potrivit art.858 Cod civil, (1) temeiul executării rezidă în existența unei obligații. (2) Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Astfel se constată că pârâtul SRL Proalfa-Service nu a respectat prevederile expres stipulate în legislație ce se manifestă prin neachitarea sumei de 63187 lei, pentru folosirea bunului imobil teren - suprafața de 3,5912 ha, cu numărul cadastral *****din *****(5,64% din suprafața de 3,5912 ha, încăperile 12.022, 061, 069, 071, 075, 077, 089, 090), pentru perioada 01 martie 2019 – 01 ianuarie 2024.

Într-un final atrage atenția și la prevederile art.500 alin.(1) Cod civil care statuează că, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.

Consiliul municipal Chișinău a întreprins măsuri de tranșare prealabilă a litigiului, prin somația expediată nr.1-03/2-1552 din 03 noiembrie 2023, pârâtului fiind acordat un termen pentru stingerea integrală a datoriei, cerințe care au rămas fără răspuns.

Solicită partea reclamantă admiterea cererii de chemare în judecată; încasarea din contul pârâtului în contul reclamantului suma de 63187 lei pentru folosirea bunului imobil teren cu suprafața de 3,5912 ha, cu număr cadastral *****din *****, pentru perioada 01 martie 2019 – 01 ianuarie 2024.

Argumentele părții pârâte

La 04 septembrie 2025, prin intermediul factorului poștal electronic, reprezentantul părții pârâte a depus referință indicând următoarele.

În susținerea acțiunii înaintate, reclamantul invocă faptul că, SRL Proalfa-Service este proprietarul bunurilor imobile (încăperi izolate) cu nr.12.022, 061, 069, 071, 075, 077, 089, 090, situate pe terenul cu nr. cadastral *****, iar în viziunea autorității publice încăperile izolate ocupă suprafața de 5,64% din suprafața totală de 3,5912 ha.

Drept urmare, reieșind din faptul că, bunurile imobile nominalizate se află pe terenului proprietate publică, pârâtul ar datora plata redevenței pentru superficia legală, pentru perioada 01 martie 2019 – 01 ianuarie 2024, instituită conform Legii nr.133/2018 de modificare a Codului civil, în vigoare din 01 martie 2019.

Drept suport probatoriu, reclamantul a prezentat borderouri de calcul al plății de arendă a terenului aferent obiectivului privat din 29 ianuarie 2024, pentru terenul cu numărul cadastral *****, de pe *****, de unde ar reieși plata arendei, iar potrivit acestuia plata de arendă constituie 177755,49 lei; DGAURF a Primăriei mun.Chișinău bilanț de întreprindere concretă din 14 mai 2024 (din care ar rezulta plata arendei de 4345,50 lei).

Menționează că, ambele acte deși sunt puse la baza probatoriului nu sunt concludente, ori nu dețin semnătură și ștampila persoane/instituției emitente, dar și se contrazic reciproc.

Cu acțiunea înaintată nu este de acord, consideră că aceasta este parțial tardivă și neîntemeiată în integralitate.

Totodată, reieșind din complexitatea problemelor abordate și riscul creării unor precedente judiciare periculoase, solicită respectuos instanței de judecată, să dispună examinarea cauzei în ședință publică, cu participarea părților.

Cu referire la tardivitatea parțială a pretențiilor. Conform materialelor cauzei, reclamantul a înaintat acțiunea în instanța de judecată, la 27 iunie 2025.

Totodată, conform pretențiilor înaintate, acesta revendică plata pentru folosința terenului, pentru perioada 01 martie 2019 – 01 ianuarie 2024, prin adresarea acțiunii în instanța de judecată, peste termenul general de prescripție extinctivă de 3 (trei) ani.

Potrivit art.391 alin.(1) Cod civil (în redacția din 01 martie 2019), (1) termenul general în interiorul căruia persoana poate să-și apere, pe calea intentării unei acțiuni în instanță de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani.

Conform art.186^1 alin.(1) și (2) Cod procedură civilă, cererile depuse în instanța de judecată peste termenul de prescripție extinctivă, a căror tardivitate a fost invocată în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare de partea în proces, persoana în a cărei favoare a curs prescripția, de creditorul persoanei sau de către oricare altă persoană care are interes legitim, se examinează în fond doar după examinarea de către instanța de judecată a excepției de tardivitate. [...] (2) Excepția de tardivitate și, după caz, repunerea în termen se soluționează în

ședință de judecată, convocată în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare. Lipsa participanților citați legal nu împiedică examinarea cererilor.

Drept urmare, pretențiile privind încasarea plății pentru folosința terenurilor, în perioada 01 martie 2019 – 27 iunie 2022, în mărime de 28741 lei, sunt tardive.

Menționează că, cuantumul pretențiilor prescrise rezultă din însăși calculele prezentate de către reclamant.

Nu în ultimul rând, un raționament similar celui din prezenta speță, cu referire la tardivitatea invocată, a fost reținut și prin (i) decizia Curții de Apel Chișinău nr.2rc-203/22 din 18 iulie 2022 și (ii) decizia Curții de Apel Chișinău nr.24c-40323.

Cu referire la pertinența și concludența hotărârilor instanțelor superioare, în materia calificării unor raporturi juridice individuale, Curtea Constituțională a Republicii Moldova, a statuat în Hotărârea nr.21 din 22 iulie 2017 că [...] 108. ideea fundamentală este aceea că judecătorul, în exercitarea atribuțiilor sale, nu este angajatul nimănui, acesta este deținătorul unei funcții de stat. El este astfel în slujba legii și este răspunzător numai în fața acesteia. Este axiomatic faptul că în soluționarea unei cauze un judecător nu acționează la ordinele sau instrucțiunile niciunui terț din interiorul sau din exteriorul sistemului judiciar. 109. Aceasta nu exclude obligația unui judecător de la o jurisdicție de grad inferior de a respecta o hotărâre anterioară a unei instanțe de grad superior în ceea ce privește interpretarea legii incidente în cauza ulterioară (precedentul judiciar).

În această ordine de idei, atestă în mod indubitabil caracterul prescris extinctiv al pretenției nominalizate, or, după cum au motivat instanțele de judecată în precedentele prezentate, în speță, se atestă periodicitate de calculare a plăților pretinse de reclamantă pentru fiecare lună (trei luni), începând din 01 martie 2019.

Prin urmare, atestă caracterul succesiv al prestației pretinse de reclamantă în raport cu pârâta, ceea ce presupune că fiecare rată scadentă condiționează curgerea unui termen de prescripție distinct.

În Hotărârea nr.5 din 06 martie 2018, Curtea Constituțională a statuat că [...] exigențele statului de drept presupun inter alia asigurarea legalității și a certitudinii juridice (Raportul privind preeminența dreptului, adoptat de Comisia de la Veneția la cea de-a 86 sesiune plenară, 2011, §41). În acest context, Curtea reținând că, principiul legalității și al certitudinii juridice este esențial pentru garantarea încrederii în statul de drept și constituie o protecție împotriva arbitrarului.

În mod similar, Curtea Europeană a Drepturilor Omului, a statuat în cauza Dacia SRL contra Moldovei, 75. [...] la îndeplinirea acțiunilor procedurale, respectarea cerințelor cu privire la admisibilitate constituie un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Rolul jucat de termenele de prescripție este de o importanță majoră atunci când este interpretat în lumina Preambulului Convenției, care, în partea sa relevantă, declară preeminența dreptului o parte a moștenirii comune a Statelor Contractante (a se vedea Brumărescu v. România, [GC], nr.28342/95, §61, ECHR 1999-VII și Roșca v. Moldova, nr.6267/02, §24, 22 martie 2005).

În altă cauză, CtEDO a statuat că [...] înrăutățirea unei situații juridice, care a devenit irevocabilă datorită aplicării termenului de prescripție, este incompatibilă cu principiul securității raporturilor juridice (a se vedea, mutatis mutandis, Popov c. Moldovei (nr.2), nr.19960/04, §53, 06 decembrie 2005).

Subliniază că, admiterea unei pretenții tardive, va echivala cu violarea securității raporturilor juridice, dreptul la un proces echitabil și dreptul de proprietate, în calitate de drepturi garantate de Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

Cu referire la lipsa delimitării terenului proprietate publică și lipsa înregistrării în Registrul bunurilor imobile.

Comunică instanței de judecată că, la o analiză materialelor cauzei, evidențiază următoarele neconcordanțe și lacune care relevă lipsa de temeinicie a cererii de chemare în judecată: a) procedurile de delimitare a terenului și înregistrarea drepturilor nu au fost finalizate de către reclamantă, așa cum prevăd dispozițiile legale; b) lipsa unei decizii a Consiliului municipal Chișinău, ori nu există niciun act emis de autoritatea publică locală, în calitate de gestionar al proprietății municipale, prin care să fie acordat teren în superficie către SRL Proalfa-Service; c) suprafața terenului ridică neclarități, ori reclamanta indică, atât în cerere, cât și în anexele acesteia, că suprafața totală a terenului este de 3,5912 ha, pe când datele din Registrul bunurilor imobile arată o suprafață totală de 8,7213 ha; d) coeficientul de ocupare a terenului este neclar, conform cererii de chemare în judecată și anexelor, reclamanta susține că, încăperile izolate ce aparțin pârâtei reprezintă 5,64% din teren. Însă, potrivit propriilor acte prezentate (extrase cadastrale), rezultă următoarele: bunul imobil: ***** - 293,1 m.p.; bunul imobil: *****-357,2 m.p.; bunul imobil: ***** - 197,3 m.p.; bunul imobil: ***** - 268,3 m.p.; bunul imobil: ***** - 53,3 m.p.; bunul imobil: ***** - 94,8 m.p. și bunul imobil: ***** - 329,0 m.p.; În total, suprafața constituie - 1593 m.p., iar procentul ocupației din suprafața totală a terenului (3,59 ha) urmează a fi calculat potrivit formulei: 1593 m.p./35912 m.p. (ori 1 ha - 10 000,00 m.p.) x 100% = 4,44%, ci nicidecum nu 5,64% invocate de reclamantă. Suplimentar, atrage atenția că, suprafața presupusului teren ocupat, constituie 8,7213 ha (potrivit extrasului din RBI), ci nu 3,59 ha (după cum invocă reclamanta), iar în acest caz, procentajul de teren ocupat va fi următorul: 1593 m.p./87213 m.p. x 100% = 1,83%. Prin urmare, sumele calculate de către reclamantă sunt vădit incorecte, iar suportul probatoriu anexat de reclamantă (în special extrasul din RBI), nu este consecvent cu invocările din cererea de chemare în judecată; e) lipsa unui contract de superficie, planul geometric și delimitarea terenului acordat în superficie; f) sursa, metoda și metodologia de calcul prezentată în borderouri nu sunt explicite. Borderourile nu detaliază aplicabilitatea formulelor la speța de față și par să fie orientate spre determinarea plății pentru arendă, nefiind clară relevanța acestora în contextul revendicării redevenței pentru superficie, având în vedere regimul juridic diferit al acestora; g) lipsa clarității asupra sumelor revendicate. Borderourile nu explică modul în care sumele din cerere au fost determinate, având în vedere: (i) incertitudinea privind suprafața reală a terenului, care nu este confirmată documentar și care a fost preluată în calculul valorii estimative (Pi), și (ii) absența raportării indicatorilor la dimensiunile reale ale încăperilor deținute de pârâtă; h) erorile vădite a cererii de chemare în judecată. Menționează că, reclamantul a reținut pentru calculul redevenței, bunul imobil cu nr. cadastral **********, deși acest bun nici nu aparține pârâtului, iar potrivit extrasului din RBI (anexat la prezenta cerere), aparține cu drept de proprietate la *****.

Detaliind aspectele menționate anterior, subliniază ca argument principal faptul că, autoritatea publică nu a finalizat procedurile de delimitare a terenului cu nr. cadastral ***** și nu a efectuat înregistrarea dreptului de proprietate în Registrul Bunurilor Imobile.

Așadar, pentru exercitarea atribuțiilor de delimitare a terenurilor proprietate publică, Consiliul municipal Chișinău a adoptat Decizia nr.2/18-1 din 27 februarie 2014 despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Buiucani, iar în conținutul deciziei (fila 18) identifică terenul cu numărul cadastral *****: nr. d/o 849; nr. cadastral *****; destinația întreprinderi industriale; domeniul proprietății municipale privat; suprafața (ha) 3,5912.

Din conținutul Deciziei nr.2/18-1 din 27 februarie 2014 atestă următoarele: în scopul asigurării înregistrării și gestionării eficiente a terenurilor proprietate municipală, având în vedere decizia Consiliului municipal Chișinău nr.11/2 din 23 septembrie 2010 cu privire la aprobarea concepției gestiunii resurselor funciare din orașul Chișinău, decizia Consiliului municipal Chișinău nr.1/16 din 10 februarie 2011 cu privire la aprobarea planului de activități prioritare potrivit concepției gestiunii resurselor funciare din orașul Chișinău, actele privind delimitarea terenurilor municipale, inclusiv planurile geometrice, elaborate de către Institutul de geodezie, prospecțiuni tehnice și cadastru ÎS Ingeocad, în temeiul art.9 și art.69 din Codul funciar, art.3, 5 și art.9 din Legea nr.91 din 05 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, art.74 alin.(2-4), art.14 alin.(2) lit.b), alin.(3), art.19 alin.(4), art.77 alin.(4) din Legea nr.436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, Consiliul municipal Chișinău decide: 1. Se aprobă terenurile proprietate municipală potrivit planurilor cadastrale (geometrice) elaborate și se clasează pe domeniul public și privat. 2.Direcția funciară a Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare, în comun cu Institutul de geodezie, prospecțiuni tehnice și cadastru ÎS Ingeocad: 2.1. Va asigura înregistrarea terenurilor în registrul cadastral al deținătorilor de teren și în registrul bunurilor imobile. [...] 3. Se solicită Oficiului cadastral teritorial Chișinău: 3.1. Înregistrarea terenurilor proprietate municipală potrivit anexei; 3.2. Operarea de modificări sau radieri corespunzătoare în documentația cadastrală privind terenurile înregistrate anterior.

Conform datelor din Registrul Bunurilor Imobile la data prezentării referinței, atestă faptul că, deși terenul a fost înregistrat formal în Registrul bunurilor imobile în baza Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.16/66-3 din 28 decembrie 2004 și a Codului funciar din 1991 (data efectivă a înregistrării fiind 2005), atât legislația anterioară (Legea nr.91/2007), cât și cea actuală (Legea nr.29/2018) impun ca dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile proprietate publică să fie consolidat prin efectuarea procedurilor de delimitare și ulterior, înregistrare.

Reclamantul a omis să clarifice statutul juridic al terenului la momentul înaintării cererii de chemare în judecată, ignorând faptul că procedura de delimitare nu este finalizată. Deși, potrivit pct.849 din Decizia Consiliului municipal Chișinău nr.2/18-1 din 27 februarie 2014, pentru terenul cu nr. cadastral ***** a fost inițiată procedura de delimitare, la momentul de față respectiva decizie nu a fost pusă în executare.

Prin urmare, UAT nu poate pretinde, în lipsa unei înregistrări în registrul bunurilor imobile, încasarea redevenței solicitate or, în aceste condiții dreptul de proprietate al UAT asupra bunului nu devine opozabil terților și nu produce efecte juridice depline.

În vederea argumentării poziției expuse, consemnează că pentru soluționarea divergențelor vizavi de atribuirea proprietății publice, după statul Republica Moldova sau unitatea administrativ-teritorială, a fost adoptată Legea nr.29 din 05 aprilie 2018 privind delimitarea proprietății publice.

Anterior Legii nr.29/2018, era în vigoare Legea nr.91 din 05 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, care de principiu stabilea aceleași criterii, principii și mecanism cadru pentru procedura de delimitare a proprietății publice după apartenență și domeniu.

Potrivit art.23 alin.(3)-(4) din Legea nr.29/2018, (3) bunurile imobile, inclusiv terenurile înregistrate în registrul bunurilor imobile în folosul Republicii Moldova sau al unității teritorial-administrative, în lipsa documentelor care confirmă dreptul de proprietate, se supun delimitării în conformitate cu prevederile prezentei legi. (4) La data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă Legea nr.91/2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor (Monitorul

Oficial al Republicii Moldova, 2007, nr.70-73, art.316), cu modificările și completările ulterioare.

Conform art.1 din Legea nr.29 din 05 aprilie 2018 privind delimitarea proprietății publice, (1) scopul prezentei legi este consolidarea cadrului legal în vederea delimitării proprietății publice, asigurării dreptului de proprietate și a folosirii eficiente a bunurilor proprietate publică a statului, a bunurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale de nivelul întâi și al doilea, inclusiv a unității teritoriale autonome Găgăuzia. (2) Prezenta lege reglementează regimul juridic aplicabil proprietății publice, competențele Guvernului și ale autorităților administrației publice centrale și locale în procesul delimitării bunurilor proprietate publică. (3) Prezenta lege se aplică raporturilor dintre autoritățile administrației publice centrale și locale în procesul delimitării în funcție de apartenență a bunurilor imobile proprietate publică și nu afectează dreptul de proprietate dobândit în baza actelor prevăzute la art.28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998.

În conformitate cu art.2 din Legea nr.29/2018, bunuri ale domeniului public - bunurile care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz sau de interes public și care aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale; bunuri ale domeniului privat - bunurile care nu fac parte din domeniul public, dar care aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale; delimitarea proprietății publice - proces de delimitare a bunurilor proprietate publică în funcție de apartenență și pe domenii; delimitare în funcție de apartenență - procedură prin care se stabilește proprietarul bunului proprietate publică, care poate fi statul sau unitatea administrativ-teritorială; delimitare pe domenii - procedură prin care se stabilește domeniul public sau privat al bunurilor proprietate publică, ținând cont de prevederile legislației, de interesul public, de natura și destinația bunurilor.

Potrivit art.3 din Legea nr.29/2018, delimitarea proprietății publice se efectuează după următoarele principii: a) legalitate, transparență și integritate; b) prioritatea interesului public; c) corelarea intereselor publice ale statului cu ale unităților administrativ-teritoriale; d) determinarea apartenenței și a componenței bunurilor.

În conformitate cu art.4 alin.(1) din Legea nr.29/2018, (1) proprietatea publică se constituie din totalitatea bunurilor domeniului public și domeniului privat ce aparțin cu drept de proprietate statului și unităților administrativ-teritoriale, dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra acestora aparținând Guvernului sau autorităților deliberative ale administrației publice locale/autorității deliberative a administrației publice a unității teritoriale autonome Găgăuzia.

Conform art.7 din Legea nr.29/2018, proprietatea statului se constituie din totalitatea bunurilor imobile proprietate publică care, la data intrării în vigoare a Legii nr.523/1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, se aflau în administrarea/ gestiunea ori folosința autorităților administrației publice centrale, a instituțiilor bugetare/publice cu autogestiune ale statului, a întreprinderilor de stat, a societăților comerciale cu capital integral de stat, precum și din bunurile atribuite acestora sau dobândite ulterior prin acte translative de proprietate, cu excepția celor înstrăinate.

Potrivit art.8 din Legea nr.29/2018, proprietatea unităților administrativ-teritoriale se constituie din totalitatea bunurilor imobile proprietate publică, amplasate pe teritoriul administrativ al acestora, care, la data intrării în vigoare a Legii nr.523/1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, se aflau în administrarea/gestiunea sau în folosința autorităților administrației publice ale unităților administrativ-teritoriale, a instituțiilor bugetare/publice cu autogestiune subordonate acestora, a întreprinderilor municipale,

precum și din bunurile dobândite ulterior de acestea prin acte translative de proprietate, cu excepția celor înstrăinate și a celor stabilite la art.7.

În conformitate cu art.16 alin.(1) din Legea nr.29/2018, (1) în procesul delimitării proprietății publice, autoritățile deliberative ale administrației publice locale [...] asigură: b) procesul de delimitare a bunurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale, inclusiv inventarierea acestora; c) întocmirea listelor de bunuri imobile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale și coordonarea acestora cu autoritățile administrației publice locale de nivelul întâi sau al doilea și cu autoritățile administrației publice centrale de specialitate, iar în lipsa acestora, cu Agenția Proprietății Publice; d) întocmirea listelor de bunuri imobile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale, propuse spre a fi trecute în domeniul public sau în domeniul privat; e) aprobarea documentelor necesare pentru delimitare și adoptarea deciziilor de aprobare a listelor de bunuri imobile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale privind delimitarea în funcție de apartenență și pe domenii; f) adoptarea deciziilor privind trecerea bunurilor proprietate publică a unității administrativ- teritoriale dintr-un domeniu al proprietății publice în altul sau în proprietatea statului ori în proprietatea unei alte unități administrativ-teritoriale; g) înregistrarea, în modul stabilit, a bunurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale.

Conform art.17 din Legea nr.29/2018, (1) se supun delimitării în funcție de apartenență bunurile imobile proprietate publică: a) neînregistrate în registrul bunurilor imobile sau drepturile patrimoniale asupra cărora nu au fost înscrise; b) înregistrate în registrul bunurilor imobile în alte temeiuri decât cele rezultate din art.28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998. (2) Se supun delimitării pe domenii toate bunurile imobile proprietate publică.

Atrage atenția că, bunul imobil (teren) care face obiectul examinării în speță, nu este înregistrat în Registrul bunurilor imobile în temeiul art.28 din Legea nr.1543/1998 (i.e. în temeiul documentelor ce confirmă dreptul de proprietate al Consiliului municipal Chișinău), fapt care a făcut incidentă în mod obligatoriu, inițierea procedurii de delimitare, conform Legii nr.29/2018.

Prin urmare, atât cadrul normativ anterior, cât și cel actual impune ca, pentru a produce efecte juridice depline și a deveni opozabil terților, dreptul de proprietate trebuie să fie corelat cu delimitarea fizică/administrativă a terenului. Simpla înregistrare formală nu este suficientă pentru a conferi dreptului de proprietate efecte juridice depline, fiind obligatorie parcurgerea procedurii de delimitare, prin care să se coreleze înregistrarea cu delimitarea fizică și administrativă a bunului imobil.

Până la finalizarea procedurii de delimitare și efectuarea înregistrării corespunzătoare în Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate al unității administrativ-teritoriale nu poate fi invocat pentru a solicita plata redevenței. În consecință, pretențiile reclamantului sunt neîntemeiate.

Or, conform art.28 alin.(1) din Legea nr.1543/1998, (1) înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: a) actele administrative emise de autoritățile publice abilitate în modul stabilit de legislație, în vigoare la data adoptării lor, precum și certificatele constatatoare emise în conformitate cu prevederile Legii nr.163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, în procedura de aprobare tacită; b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislației în vigoare la data adoptării lor; b^1) antecontractele și declarațiile de exercitare a opțiunii, autentificate notarial, cu confirmarea comunicării către promitent; c) certificatele de moștenitor; d) hotărârile instanței de judecată; e) procesele-verbale privind procurarea bunului imobil la licitație, întocmite de executorul

judecătoresc și confirmate de către instanța de judecată, sau procesele-verbale de transmitere a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc; e[1]) procesele-verbale ale licitației, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate și certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitație și certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, ori actele de separare a bunului imobil din masa debitoare, întocmite de către administratorul de insolvabilitate/lichidator, și actele ce confirmă dreptul real sau personal al persoanei care a solicitat separarea bunului imobil din masa debitoare; f) titlurile de autentificare a drepturilor deținătorului de teren și alte acte (adeverințe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autoritățile publice abilitate, în modul stabilit de legislația în vigoare la data eliberării lor; g) alte documente privind nașterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislației în vigoare la data nașterii sau transmiterii acestor drepturi.

Potrivit art.18 din Legea nr.29/2018, procesul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică include următoarele etape: a) inventarierea; b) delimitarea în funcție de apartenență; c) delimitarea pe domenii; d) înregistrarea bunurilor imobile în funcție de apartenență și pe domenii în registrul bunurilor imobile.

În conformitate cu art.19 din Legea nr.29/2018, (1) inventarierea bunurilor imobile proprietate publică constituie prima etapă a delimitării bunurilor în funcție de apartenență și pe domenii. Inventarierea bunurilor imobile se efectuează, prin decizia autorităților administrației publice centrale sau locale corespunzătoare, de către comisiile de inventariere instituite de persoanele juridice în gestiunea cărora se află bunurile respective. (2) Inventarierea include următoarele etape: a) instituirea comisiei de inventariere; b) determinarea existenței bunurilor proprietate publică și identificarea lor; c) întocmirea actelor de inventariere.

Conform art.20 din Legea nr.29/2018, (1) delimitarea în funcție de apartenență a bunurilor imobile proprietate publică, cu excepția terenurilor, se realizează prin coordonarea reciprocă a listelor de bunuri imobile proprietate publică a statului, a unităților administrativ-teritoriale, întocmite în baza actelor de inventariere. (2) Delimitarea bunurilor imobile proprietate publică în funcție de apartenență include: a) identificarea bunurilor proprietate publică a statului și a bunurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale; b) întocmirea listelor de bunuri imobile proprietate publică a statului și a listelor de bunuri imobile proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale, însoțite de schemele de amplasare a bunurilor imobile perfectate în baza informațiilor și a materialelor existente (cadastrale, cartografice, ortofotoplanuri); c) coordonarea listelor de bunuri imobile și a schemelor de amplasare a acestora între autoritățile administrației publice centrale și autoritățile administrației publice locale de nivelul întâi și al doilea/ale unității teritoriale autonome Găgăuzia pe al căror teritoriu administrativ sînt amplasate bunurile respective; d) aprobarea de către Guvern sau de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale/autoritatea deliberativă a administrației publice a unității teritoriale autonome Găgăuzia a listelor de bunuri imobile menționate la lit.b) și c). (2[1]) În cazul în care obiectivul de infrastructură tehnico-edilitară a fost construit de mai mulți investitori (proprietari), cota-parte din bunul imobil comun se determină în modul stabilit pentru fiecare coproprietar. Cota-parte se înscrie în actul de inventariere a bunurilor imobile și în proiectul listei bunurilor imobile proprietate publică a statului în baza unui document autentificat notarial. (3) Delimitarea bunurilor imobile proprietate publică pe domenii se realizează pentru fiecare bun în parte, pe calea identificării domeniului public sau privat al statului/al unității administrativ-teritoriale, ținând cont de categoriile bunurilor trecute prin lege în domeniul public, de interesul public, de natura și destinația bunurilor. (4) Delimitarea bunurilor imobile

proprietate publică pe domenii include: a) întocmirea listelor bunurilor imobile proprietate publică de stat ce se propun a fi trecute în domeniul public și a listei de bunuri imobile ce se propun a fi trecute în domeniul privat al statului; b) întocmirea listelor de bunuri imobile proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale ce se propun a fi trecute în domeniul public și a listei de bunuri imobile ce se propun a fi trecute în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale; c) aprobarea listelor de bunuri imobile trecute în domeniul public sau privat al statului/al unității administrativ-teritoriale de către Guvern sau de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale/autoritatea deliberativă a administrației publice a unității teritoriale autonome Găgăuzia. (5) Modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică în funcție de apartenență și pe domenii se stabilește de Guvern. (6) Divergențele apărute în procesul delimitării bunurilor imobile se soluționează pe cale amiabilă. Dacă părțile nu ajung la un consens, litigiile se examinează în instanța de judecată competentă.

Ulterior, art.21 din Legea nr.29/2018, reglementează procedura de delimitare, la nivel de norme primare.

Nu în ultimul rând, art.22 din Legea nr.29/2018, prevede că, (1) procesul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică se finalizează odată cu înregistrarea dreptului de proprietate asupra acestora și a domeniului respectiv în registrul bunurilor imobile sau în registrul obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară. (2) Drept temei pentru înregistrarea bunurilor imobile proprietate publică și a dreptului de proprietate asupra acestora în registrul bunurilor imobile sau în registrul obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară servesc: a) hotărârea de Guvern, prin care au fost aprobate listele de bunuri imobile proprietate publică a statului, coordonate cu autoritățile administrației publice locale de ambele niveluri/ale unității teritoriale autonome Găgăuzia pe al căror teritoriu administrativ sînt amplasate aceste bunuri; b) decizia autorității deliberative a administrației publice locale, prin care au fost aprobate listele de bunuri imobile proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale de nivelul întâi, coordonate cu autoritățile administrației publice locale de nivelul al doilea/ale unității teritoriale autonome Găgăuzia și cu autoritățile de specialitate ale administrației publice centrale sau, în lipsa lor, cu Agenția Proprietății Publice; c) decizia autorității deliberative a administrației publice locale/hotărârea Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia, prin care au fost aprobate listele de bunuri imobile proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale de nivelul al doilea/a unității teritoriale autonome Găgăuzia, coordonate cu autoritățile administrației publice locale de nivelul întîi și cu autoritățile de specialitate ale administrației publice centrale sau, în lipsa lor, cu Agenția Proprietății Publice. (3) În cazul în care într-o clădire există încăperi izolate proprietate publică a statului, încăperi izolate proprietate publică a unității administrativ-teritoriale și încăperi izolate proprietate privată, la cererea titularilor dreptului de administrare se va calcula cota-parte din spațiile de folosință comună, aferente fiecărei încăperi izolate, și întreaga clădire se va împărți în încăperi izolate, cu efectuarea înscrierilor acestora în registrul bunurilor imobile. Cota-parte din spațiile de folosință comună din clădire se înscrie în baza datelor din raportul tehnic al lucrării cadastrale. (4) Drept temei pentru înregistrarea domeniului bunurilor imobile în registrul bunurilor imobile servește hotărârea de Guvern și decizia autorității deliberative a administrației publice locale/hotărârea Adunării Populare a unității teritoriale autonome Găgăuzia privind aprobarea listelor de bunuri imobile trecute în domeniul public sau în domeniul privat. (5) În procesul delimitării masive, în registrul bunurilor imobile se înscriu suprafețele bunurilor imobile indicate în documentația cadastrală. Aceste suprafețe sunt aproximative și pot fi ulterior precizate prin efectuarea

lucrărilor cadastrale la nivel de teren/construcții/încăperi izolate, avizate de gestionar și de administratorul bunului imobil.

Potrivit art.1 din Legea nr.523 din 16 iulie 1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, în vigoare la 11 noiembrie 1999: (1) proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale este una dintre formele proprietății publice. (2) Proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale se constituie din patrimoniul ce aparține unităților administrativ-teritoriale respective: satului, comunei, orașului, municipiului, județului, unității teritoriale autonome Găgăuzia. (3) Patrimoniul unităților administrativ-teritoriale este format din bunurile domeniului public și bunurile domeniului privat. (4) Bunurile domeniului public constituie totalitatea bunurilor mobile și imobile, destinate satisfacerii intereselor generale ale colectivității din unitatea administrativ-teritorială. (5) Bunurile domeniului privat constituie totalitatea bunurilor mobile și imobile, aflate în patrimoniul public al unității administrativ-teritoriale, care au o destinație strict determinată, alta decât satisfacerea unui interes general. (6) Se declară proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale toate bunurile mobile și imobile, aflate pe teritoriul lor până la intrarea în vigoare a Legii privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova, cu excepția bunurilor ce se aflau în proprietatea statului și în proprietate privată. Aceste bunuri pot fi transmise unităților administrativ-teritoriale în proprietate publică în condițiile prezentei legi. (7) Dreptul de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale apare, de asemenea, asupra tuturor tipurilor de venituri și bunuri obținute de subiecții acestui drept în conformitate cu legislația, inclusiv în condițiile Legii cu privire la finanțele publice locale.

Conform art.42 din Codul funciar (în redacția inițială din 19 august 1999), terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii - în proprietate municipală.

În conformitate cu art.3 din Legea nr.981 din 11 mai 2000 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, în vigoare începând cu 03 august 2000 și până la 11 noiembrie 2005, terenurile proprietate publică a statului reprezintă o parte a terenurilor proprietate publică ce aparțin cu drept de proprietate Republicii Moldova, dreptul de posesiune, de folosință și de a dispune asupra cărora este de competența Guvernului, în conformitate cu legislația.

Potrivit art.5 alin.(1) lit.c) din Legea nr.981/2000, (1) terenuri proprietate publică a statului sînt: c) terenurile aferente construcțiilor unităților de stat și organelor de stat.

Conform art.6 din Legea nr.981/2000, terenurile proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale reprezintă o parte a terenurilor proprietate publică ce aparțin cu drept de proprietate unităților administrativ-teritoriale ale Republicii Moldova, dreptul de posesiune, de folosință și de a dispune asupra cărora este de competența autorităților administrației publice locale.

În conformitate cu art.8 alin.(1) lit.a) din Legea nr.981/2000, (1) terenuri proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sînt: a) terenurile aflate în folosința unităților administrativ-teritoriale.

Potrivit art.55 din Legea nr.1543 din 25 februarie 1998 a cadastrului bunurilor imobile, în redacția din 21 mai 1998, (1) înregistrarea primară se efectuează masiv și/sau selectiv de către organul cadastral teritorial. (2) Înregistrarea primară masivă se efectuează conform unui program aprobat de Guvern și în modul stabilit de el. (3) În procesul înregistrării primare masive, se întocmesc: planul cadastral al teritoriului, dosarul cadastral pentru fiecare bun imobil și registrul bunurilor imobile. (4) La înregistrarea primară, planul cadastral al teritoriului, proiectul de organizare a teritoriului și planurile geometrice, elaborate în temeiul deciziei primăriei privind

atribuirea terenurilor în proprietate privată, nu se modifică, cu excepția cazurilor enumerate la art.18 alin.(4). (5) În procesul înregistrării primare masive, introducerea în cadastru a datelor și înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează fără cererea titularilor de drepturi. (6) Înregistrarea masivă nu atinge drepturile înregistrate selectiv înainte de efectuarea ei.

Conform art.58 din Legea nr.1543/1998, în redacția din 21 mai 1998, (1) în cazul în care titularul de drepturi nu deține documentele care să-i confirme dreptul asupra terenului, dreptul de proprietate asupra terenului se înregistrează în folosul Republicii Moldova în limitele hotarelor demarcate pe teren. (2) Înregistrarea transmiterii drepturilor asupra bunurilor imobile din proprietatea statului în proprietatea unităților administrativ-teritoriale se efectuează în baza unei hotărîri a Guvernului, adoptată conform legislației în vigoare.

În contextul celor prezentate, subliniază instanței că, decizia de delimitare inclusiv a terenului supus dezbaterii prevede aprobarea listelor și clasarea pe domeniul public/privat; obligația Direcției funciare, împreună cu ÎS Ingeocad, de a asigura înregistrarea terenurilor în registrul cadastral al deținătorilor de teren și în Registrul bunurilor imobile; solicitarea adresată Oficiului cadastral teritorial Chișinău de a efectua înregistrarea și operarea modificărilor/radierilor corespunzătoare.

Cu toate acestea, decizia nu a fost pusă în executare, nu a fost coordonată cu autoritățile de referință, nu a fost înscrisă în Registrul bunurilor imobile, iar actele justificative care au stat (sau ar fi trebuit să stea) la baza înregistrării nu au fost prezentate.

Prin urmare, conform art.22 din Legea nr.29/2018, procesul de delimitare se finalizează numai odată cu înregistrarea dreptului de proprietate și a domeniului în Registrul bunurilor imobile.

Până la finalizarea delimitării și înregistrarea corespunzătoare, dreptul de proprietate al UAT nu poate fi invocat pentru a pretinde redevența, astfel că pretențiile reclamantului sunt neîntemeiate.

Mai mult, potrivit art.424 alin.(1) din Codul civil, (1) dacă legea nu prevede altfel, drepturile supuse înregistrării se constituie, se transmit, se grevează cu drepturi reale, numai prin înregistrare în registrul prevăzut de lege, pe baza actului sau faptului care întemeiază înregistrarea în condițiile legii.

Conform art.510 alin.(2) din Codul civil, (2) în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Prin urmare, deși terenul dedus litigiului a fost delimitat prin decizia autorității, nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile în baza unui act care să ateste geneza dreptului de proprietate, conform art.28 din Legea nr.1543/1998.

Cu referire la importanța respectării procedurii de delimitare și imposibilitatea înregistrării dreptului de proprietate asupra terenului, în beneficiul municipiul Chișinău, în lipsa respectării procedurii de delimitare, Curtea Supremă de Justiție s-a expus în Decizia CSJ, nr.3ra-1218/21 din 09 februarie 2022 (cauza *****SRL către Consiliul mun.Chișinău, IP Agenția Servicii Publice cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil).

În textul Deciziei CSJ nr.3ra-1218/21 din 09 februarie 2022, Curtea a concluzionat o dispoziție legală nu poate fi ruptă din sistemul normativ din care face parte și nu poate opera în mod izolat, ci trebuie citită în coroborare cu celelalte dispoziții legale incidente care se completează una pe alta ca făcând parte dintr-un sistem juridic coerent, instanța de recurs reține la caz și prevederile art.3 alin.(6) din Legea nr.91 din 05 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor (în vigoare atât la data adoptării actului administrativ care

se solicită a fi executat cât și la data depunerii cererii prealabile), potrivit cărora înregistrarea terenurilor proprietate publică a statului și a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se efectuează în conformitate cu legislația.

Totodată, conform art.9 alin.(5) și (7) din aceeași lege, Guvernul, autoritățile administrației publice locale vor aproba listele terenurilor din domeniul public și ale celor din domeniul privat. Delimitarea terenurilor proprietate publică se finalizează cu înregistrarea lor în Registrul bunurilor imobile.

Colegiul reține în speță și prevederile art.1 alin.(6) al Legii cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr.523-XIV din 16 iulie 1999 (în vigoare atât la data adoptării actului administrativ care se solicită a fi executat cât și la data depunerii cererii prealabile), potrivit cărora se declară proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale toate bunurile mobile și imobile, aflate pe teritoriul lor până la intrarea în vigoare a Legii privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova, cu excepția bunurilor ce se aflau în proprietatea statului și în proprietate privată.

Aceste bunuri pot fi transmise unităților administrativ-teritoriale în proprietate publică în condițiile legii, adică prin hotărâre de Guvern. Iar potrivit art.6 alin.(1) lit.a) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr.121 din 04 mai 2007 în coroborare cu art.8 alin.(2) al Legii cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ teritoriale (în vigoare atât la data adoptării actului administrativ care se solicită a fi executat cât și la data depunerii cererii prealabile), în domeniul administrării proprietății publice, de competența Guvernului sînt: adoptarea hotărîrilor privind atribuirea bunurilor proprietate de stat domeniului public sau domeniului privat al statului, privind trecerea acestora dintr-un domeniu în altul sau în proprietatea unităților administrativ-teritoriale.

Transmiterea patrimoniului din proprietatea publică a statului în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale se face prin hotărâre a Guvernului, cu acordul consiliului local respectiv.

În conformitate cu prevederile art.57 alin.(2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998 (în vigoare atât la data adoptării actului administrativ care se solicită a fi executat cât și la data depunerii cererii prealabile), înregistrarea transmiterii drepturilor asupra bunurilor imobile din proprietatea statului în proprietatea unităților administrativ-teritoriale se efectuează în baza unei hotărîri a Guvernului, adoptată conform legislației în vigoare.

Colegiul reține că transmiterea patrimoniului din proprietatea publică a statului în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale, precum și înregistrarea transmiterii drepturilor asupra bunurilor imobile din proprietatea statului în proprietatea unităților administrativ-teritoriale se efectuează doar în baza unei Hotărâri a Guvernului, adoptată conform legislației în vigoare.

Cu toate acestea, la caz, a lipsit temeiul legal în baza căruia terenul proprietate publică a statului a fost delimitat, urmând a fi înregistrat ca proprietate municipală, a autorității publice locale municipiul Chișinău.

Respectiv, în situația în care nu există o hotărâre de Guvern, care ar face posibil transferul dreptului de proprietate al Statului asupra terenului nominalizat în acțiune către municipiul Chișinău, terenul în cauză, în condițiile legislației în vigoare, este înregistrat după statul Republica Moldova, nu a existat nici un act normativ, care să împuternicească autoritatea publică locală de a gestiona terenul în cauză, este neîntemeiată obligarea deținătorului registrului

bunurilor imobile de a efectua înregistrarea în cauză, circumstanțe ce denotă netemeinicia acțiunii.

Aceasta deoarece, la dosar nu există careva probe care ar permite înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului enunțat, deja intabulat după Statul Republica Moldova. Cu alte cuvinte, la caz lipsește temeiul legal în baza căruia terenul proprietate publică a statului sus-indicat urmează a fi reînregistrat ca proprietate a autorității publice locale municipiul Chișinău, or, atât SRL *****cât și autoritatea publică locală Consiliul municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău și Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare nu au avut consimțământul statului, în vederea rectificării dreptului de proprietate asupra terenului specificat prin întreprinderea măsurilor în vederea executării deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.11/52 din 23 decembrie 2014.

Respectiv, la caz solicitările invocate în acțiune privind rectificarea atât a suprafeței terenului cât și a proprietarului acestuia urmau a fi efectuate doar cu consimțământul Statului - titular al dreptului supus rectificării, condiții ce nu se atestă în speță.

Or, SRL *****nu a anexat la cererea înaintată actul ce confirmă că proprietarul terenului în cauză l-ar fi împuternicit să efectueze înregistrarea primară în cadastru a bunului imobil menționat, iar autoritatea publică locală n-a prezentat materialele de delimitare coordonate în modul stabilit cu autoritățile publice centrale, așa cum prevede art.9 al Legii privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr.91-XV din 05 aprilie 2007.

Așadar, potrivit procedurii din speța jurisprudențială, Institutul de geodezie, prospecțiuni tehnice și cadastru Ingeocad, în calitate de executant al lucrărilor cadastrale de delimitare, urma să coordoneze materialele delimitării cu autoritățile publice centrale iar ulterior să prezinte raportul lucrărilor cadastrale spre verificare și recepție persoanei responsabile din cadrul Agenției Servicii Publice. La rândul său, procedura de recepție a lucrărilor cadastrale constă în verificarea raportului lucrării, documentarea verificării și actualizarea datelor din baza de date grafică. Ulterior, respectării tuturor etapelor procesului de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică, titularul de drept al terenului în cauză, este în drept să solicite înregistrarea dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile, conform procedurii de înregistrare, stabilită de Legea cadastrului bunurilor imobile 4 și Capitolului III al Instrucțiunii cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare si Cadastru nr.112/2005, condiții însă ce nu au fost atestate la caz.

Cu referire la incidența deciziilor Curții Supreme de Justiție, Hotărârea Curții Constituționale, nr.21 din 22 iulie 2017, a statuat cu titlu de principiu că [...] 108. Ideea fundamentală este aceea că judecătorul, în exercitarea atribuțiilor sale, nu este angajatul nimănui, acesta este deținătorul unei funcții de stat. El este astfel în slujba legii și este răspunzător numai în fața acesteia. Este axiomatic faptul că în soluționarea unei cauze un judecător nu acționează la ordinele sau instrucțiunile nici unui terț din interiorul sau din exteriorul sistemului judiciar. 109. Aceasta nu exclude obligația unui judecător de la o jurisdicție de grad inferior de a respecta o hotărâre anterioară a unei instanțe de grad superior în ceea ce privește interpretarea legii incidente în cauza ulterioară (precedentul judiciar).

Similar situației pendinte în fața instanței de judecată, faptul că în speță procedura s-a oprit la emiterea deciziei UAT, fără coordonarea listei cu autoritățile competente și fără înscrierea în registru, are următoarele consecințe: dreptul de proprietate nu este consolidat - UAT nu deține un titlu de proprietate valabil și opozabil conform Codului civil și Legii cadastrului; limitări în administrare și valorificare - UAT nu poate dispune liber de bun (înstrăinare, concesiune, gaj) și nu poate asigura protecția juridică deplină, inclusiv nu poate obține beneficii (e.g. - redevențe).

Reiterează că, potrivit art.22 din Legea nr.29/2018, (1) procesul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică se finalizează odată cu înregistrarea dreptului de proprietate asupra acestora și a domeniului respectiv în registrul bunurilor imobile sau în registrul obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară.

În esență, decizia UAT este doar un pas intermediar, fără parcurgerea etapelor de coordonare, aprobare finală și înregistrare cadastrală, procedura este incompletă.

Cu referire la lipsa contractului de superficie. În continuare, atrage atenția instanței de judecată că, prin Legea nr.133 din 15 noiembrie 2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, în vigoare din 01 martie 2019, legiuitorul a operat modificări legislative la Codul civil, fiind introduse mai multe instituții noi, printre care și cea superficiei legale.

Conform art.29 din Legea nr.1125 din 13 iunie 2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, în redacția din 01 martie 2019: (1) prin efectul Legii nr.133/2018 din 01 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 01 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 decât cele prevăzute la lit.a)-c); e) nu are niciun drept asupra terenului. (2) 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. Categoriile de persoane scutite de plata redevenței anuale se specifică în legea anuală a bugetului de stat. Această obligație incumbă și dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat și al dreptului de superficie. (3) 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. (4) 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. (5) 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.

Potrivit art.31 din Legea nr.1125/2002, dreptul de superficie prevăzut la art.27-29 se naște de plin drept fără înregistrarea lui în registrul bunurilor imobile. Orice persoană interesată poate cere înregistrarea acestui drept în registrul bunurilor imobile.

Începând cu 01 ianuarie 2020, au fost operate modificări la alin.(2) din art.29 a Legii nr.1125/2020, fiind prevăzut că (2) 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, 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.

Astfel, după 01 ianuarie 2020, a fost modificată modalitatea de stabilire a redevenței anuale pentru superficia legală, (a) din redevența anuală în mărime egală cu chiria pentru locațiunea terenului statului, prevăzută de legea anuală a bugetului de stat; (b) 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.

La caz, SRL Proalfa-Service și Consiliul municipal Chișinău nu au încheiat nici un contract de superficie, care să stabilească particularitățile superficiei instituite, precum terenul atribuit în folosință, limitele folosinței terenului (e.g. cu posibilitatea de construcție, reconstrucție, amenajare, etc.), termenul superficiei, costul superficiei și multe altele.

În aceeași ordine de idei, nu există nici o decizie a Consiliului municipal Chișinău, în calitate de gestionar al terenului proprietate municipală, prin care să fie acordat vreun teren în superficie către SRL Proalfa-Service.

Drept urmare, în lipsa emiterii unei deciziei de către Consiliul municipal Chișinău și a delimitării terenului acordat în superficie, fără individualizarea acestuia, sub forma unui contract care să întrunească toate clauzele, nu poate vorbi de existența raporturilor de superficie sau despre obligația de plată a redevenței.

Or, pentru un caz similar, Consiliul municipal Chișinău a emis Decizie, a elaborat un plan al lotului transmis în superficie, a încheiat Contract de superficie ș.a., astfel încât nu există nici o justificare pentru ca în prezenta speță, Consiliul municipal Chișinău, să nu fi realizat astfel de acțiuni.

O abordare similară a fost reținută în hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, nr.2c-907/21 din 12 decembrie 2022, emisă de către judecătorul Gheorghe Stratulat, pe cauza Consiliul municipal Chișinău a depus cererea de chemare în judecată împotriva Lumintehnica SRL, unde instanța de judecată a motivat următoarele: 42. reieșind din cele expuse, instanța de judecată constată că la data depunerii cererii de chemare în judecată de către Consiliul municipal Chișinău, obiectul superficiei nu era determinat, nefiind stabilită întinderea și hotarele terenului pentru care a fost constituită superficia, or la actele cauzei nu se atestau probe ce ar determina cu certitudine delimitarea dreptului de superficie de suprafața terenului intravilan cu nr. cadastral 01002161004 situat în mun.Chișinău, str.Pietrarilor 2, cu suprafața de 0,1908 ha.

Contrar, după intentarea procesului civil, Lumintehnica SRL a anexat la materialele cauzei Decizia Consiliului municipal Chișinău nr.6/26 din 17 iunie 2022 cu privire la formarea și stabilirea hotarelor loturilor de pământ din str.Pietrarilor 2 folosite cu drept de superficie, de către partea pârâtă. Respectiv, aceste acțiuni, vin să reafirme și scoată în evidență necesitatea stabilirii hotarelor exacte a terenului transmis cu drept de superficie, or în caz contrar obiectul raportului nu este întrunită condiția privind caracterul determinat sau cel puțin determinabil al obligației. 44. Pe cale de consecință, reieșind din prevederile legale elucidate în coroborare cu circumstanțele de fapt constatate și probatoriul administrat la dosar, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal

Chișinău împotriva Lumintehnica SRL privind încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

Cu referire la lipsa probelor concludente pentru determinarea sumei superficiei. Conform art.118, alin.(1) Cod de procedură civilă, (1) fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Or, reclamantul a prezentat 2 (două) borderouri de calcul al plății de arendă pentru terenul cu numărul cadastral *****, de pe *****, de unde ar reieși plata „arendei", pentru terenul nominalizat.

Din analiza borderourilor prezentate, primo, nu este cert, care este relevanța costului arendei, în contextul revendicării redevenței pentru superficie, or, instituția arendei și cea a superficiei, sunt instituții totale diferite, cu regim juridic distinct.

Secundo, pe lângă faptul că borderourile prezentate se contrazic prin cifrele conținute, nu explică în nici una din formule, cum conținutul acestora este aplicabil speței și pretenției revindecate de către reclamant.

Drept urmare, subliniază că, calculul prezentat de către partea reclamantă este unul eronat și contrar legii, astfel încât, acest fapt constituie un argument suplimentar în respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, or, reclamantul nu a prezentat nici o probă admisibilă, pertinentă și concludentă, care să justifice temeinicia pretenției.

Cu referire la operarea sistemului închis de distribuție a energiei electrice și dreptul de folosință gratuită a terenului.

SRL Proalfa-Service, este operatorul sistemului închis de distribuție a energiei electrice, pentru zona fostei uzine Alfa, aflată pe *****, conform Autorizației pentru sistem de distribuție închis, seria SD, nr.000018 din 17 ianuarie 2024, valabilă până la 16 ianuarie 2049, eliberată de către Agenția Națională pentru Reglementare în Energetică, conform Legii nr.107 din 27 mai 2016 cu privire la energia electrică și Hotărârea ANRE nr.48 din 11 martie 2019 cu privire la aprobarea Regulamentului privind sistemul de distribuție închis al energiei electrice.

În pofida faptului că, autorizația nominalizată a fost eliberată abia la 17 ianuarie 2024, SRL Proalfa-Service a deținut de facto calitatea de operator a sistemului închis de distribuție, pe o perioadă de zeci de ani, administrând rețeaua electrică de pe teritoriul aflat pe *****, și asigurând distribuția/furnizarea energiei electrice către peste o sută de consumatori din teritoriul nominalizat, conform Legii nr.107 din 27 mai 2016 cu privire la energia electrică, Legii nr.124 din 23 decembrie 2009 cu privire la energia electrică și Legea nr.137 din 17 septembrie 1998 cu privire la energia electrică.

Subliniază că, în interiorul încăperii izolate cu numărul cadastral: *****.12.022, se află stația de transformare a energiei electrice, conform pozelor prezentate; *****.12.075, se află sectorul de distribuție, stația de transformare și punctul de distribuție a energiei electrice, conform pozelor prezentate; **********, se află punctul de transformare a energiei electrice, conform pozelor prezentate; ********** se află punctul de transformare a energiei electrice, conform pozelor prezentate.

Cu referire la acest aspect, atrage atenția instanței de judecată că, bunurile imobile (încăperile izolate) sunt amplasate pe terenul proprietate publică, cu numărul cadastral *****.

Prin urmare, încăperile nominalizate, sunt niște încăperi tehnice, unde se regăsesc tehnica și rețelele necesare pentru distribuția energiei electrice pe teritoriul de pe *****.

Potrivit art.2 din Legea nr.107/2016, în sensul prezentei legi, următoarele noțiuni principale semnifică: operator al sistemului de distribuție - întreprindere electroenergetică titular de licență pentru distribuția energiei electrice care dispune de rețele electrice de distribuție,

îndeplinește funcții de distribuție a energiei electrice și este responsabilă de exploatarea, întreținerea, modernizarea, inclusiv retehnologizarea, și dezvoltarea rețelelor electrice de distribuție, precum și de asigurarea capacității rețelelor electrice de distribuție de a satisface pe termen lung un nivel rezonabil al cererii privind prestarea serviciului de distribuție a energiei electrice; sistem de distribuție închis - sistem autorizat în conformitate cu condițiile stabilite în prezenta lege, prin care se distribuie energie electrică într-o zonă industrială, comercială sau de servicii comune, limitată din punct de vedere geografic.

În conformitate cu art.50 din Legea nr.107/2016, (1) persoanele fizice și persoanele juridice se alimentează cu energie electrică printr-un sistem de distribuție închis, în condițiile stabilite în prezentul articol. (2) Asigurarea livrării energiei electrice prin sistemul de distribuție închis și alimentarea cu energie electrică a utilizatorilor sistemului de distribuție închis nu implică necesitatea obținerii licenței pentru distribuția energiei electrice și a licenței pentru furnizarea energiei electrice. (3) Pentru a asigura livrarea energiei electrice și alimentarea cu energie electrică a utilizatorilor sistemului de distribuție închis, operatorul sistemului de distribuție închis este obligat să obțină de la Agenție autorizație. La solicitarea unei persoane juridice, Agenția acordă autorizație pentru sistemul de distribuție închis dacă sînt întrunite următoarele condiții: a) din motive tehnice sau de securitate specifice, procesul de exploatare sau procesul de producție al utilizatorilor sistemului de distribuție închis este integrat; b) sistemul respectiv de distribuție alimentează cu energie electrică persoana care îl deține cu titlu de proprietate, persoana care exploatează acest sistem sau întreprinderile lor înrudite. (4) În vederea obținerii autorizației pentru sistemul de distribuție închis, solicitantul persoană juridică este obligat să prezinte Agenției copia de pe decizia de înregistrare a întreprinderii, schema electrică a instalațiilor electrice din sistemul de distribuție închis, actul de corespundere emis de organul supravegherii energetice de stat care confirmă corespunderea sistemului de distribuție închis cu cerințele de securitate, precum și informații cu privire la utilizatorii sistemului de distribuție închis. (5) Prin intermediul sistemului de distribuție închis pot fi alimentați cu energie electrică consumatorii ale căror instalații de utilizare se află în zona geografică a sistemului de distribuție închis sau în nemijlocita apropiere de sistemul de distribuție închis ori care se află în raporturi de muncă sau în alte raporturi similare cu proprietarul sistemului de distribuție închis, în condițiile stabilite într-un regulament elaborat și aprobat de Agenție. (6) În cazul modificării numărului utilizatorilor sistemului de distribuție închis, operatorul sistemului de distribuție respectiv este obligat să notifice Agenția. (7) Operatorul sistemului de distribuție închis cumpără energie electrică pentru consum propriu și pentru alimentarea utilizatorilor sistemului său, după caz, pe piața cu amănuntul a energiei electrice. (8) În cazul în care operatorul sistemului de distribuție închis nu își îndeplinește obligațiile stabilite în prezentul articol și la art.51, utilizatorii sistemului de distribuție închis sînt în drept să adreseze o reclamație Agenției în conformitate cu prezenta lege. (9) Agenția este în drept să retragă autorizația în cazul în care operatorul sistemului de distribuție închis încalcă repetat obligațiile stabilite în prezentul articol și la art.51 și refuză să se conformeze deciziilor sau hotărîrilor Agenției. (10) Eliberarea, prelungirea valabilității, reperfectarea, suspendarea, reluarea valabilității sau retragerea autorizației pentru sistemul de distribuție închis, precum și eliberarea duplicatului acesteia se efectuează în condițiile stabilite în prezentul articol și în conformitate cu regulamentul aprobat de Agenție. (11) Întovărășirile pomicole, cooperativele de construcție a garajelor, alte asociații de coproprietari de acest tip care nu constituie sisteme de distribuție închise în sensul alin.(3) pot obține, la solicitare, autorizație pentru sistemul de distribuție închis cu respectarea tuturor condițiilor stabilite prin prezentul articol. Dacă nu solicită autorizație pentru sistemul de distribuție închis, raporturile juridice din

cadrul întovărășirilor pomicole, cooperativelor de construcție a garajelor, altor asociații de coproprietari de acest tip se stabilesc în baza actului de constituire și a deciziilor luate în cadrul adunării asociațiilor. (12) Operatorul sistemului de distribuție închis, întovărășirile pomicole, cooperativele de construcție a garajelor, alte asociații de coproprietari sînt în drept să transmită instalațiile lor electrice, cu titlu gratuit, operatorului de sistem cu condiția îndeplinirii cerințelor avizului de racordare, eliberat acestora de către operatorul de sistem pentru racordarea instalațiilor electrice, cu respectarea condițiilor stabilite la art. 48 alin.(9).

Conform art.57 alin.(1)-(1^1) din Legea nr.107/2016, (1) terenurile proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, necesare pentru construcția, exploatarea, întreținerea, reabilitarea sau modernizarea rețelelor electrice de transport și de distribuție, se transmit în folosință operatorilor de sistem cu titlu gratuit. (1^1) Dreptul de folosință cu titlu gratuit asupra terenului pe durata de exploatare a rețelelor electrice, prevăzut la alin.(1), se constituie prin efectul prezentei legi fără a fi necesară obținerea acordului statului sau al unităților administrativ-teritoriale, încheierea oricăror acte juridice sau îndeplinirea altor formalități. Dreptul de folosință constituit în temeiul prezentului articol se exercită și este opozabil terților fără a fi necesară înscrierea acestuia în Registrul bunurilor imobile.

Drept urmare, legea prevede în mod explicit faptul că, terenul proprietate publică a unității administrativ-teritoriale, este transmis cu titlu gratuit în folosința SRL Proalfa-Service, pentru exploatarea construcției nominalizate, considerent din care, solicită privind plata unor redevențe pentru acordarea dreptului de superficie, este una neîntemeiată.

Pentru considerentele expuse, solicită respingea ca fiind tardivă, pretenția de încasarea a redevenței pentru superficie pentru perioada 01 martie 2019 – 27 iunie 2022, în mărime de 28741 lei, a respinge cererea de chemare în judecată, ca fiind neîntemeiată și a dispune examinarea cauzei în ședință publică, cu citarea părților.

Aprecierea instanței

Examinând materialele cauzei în raport cu circumstanțele stabilite și normele aplicabile speței, instanța de judecată reține următoarele considerente.

Conform art.117 alin.(1) Cod de procedură civilă, *probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei*.

Potrivit art.118 alin.(1) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel*.

Conform art.121 Cod 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*.

Iar în conformitate cu prevederile art.130 alin.(1) Cod 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 şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege*.

În conformitate cu prevederile art.239 Cod de procedură civilă, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată*.

Potrivit art.240 alin.(1) și (3) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant*.

În conformitate cu art.186[1] Cod de procedură civilă, *(1) cererile depuse în instanţa de judecată peste termenul de prescripţie extinctivă, a căror tardivitate a fost invocată în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare de partea în proces, persoana în a cărei favoare a curs prescripţia, de creditorul persoanei sau de către oricare altă persoană care are interes legitim, se examinează în fond doar după examinarea de către instanţa de judecată a excepţiei de tardivitate. Dacă reclamantul a solicitat repunerea în termenul de prescripţie sau solicită repunerea odată cu ridicarea excepţiei, instanţa de judecată examinează excepţia de tardivitate concomitent cu cererea de repunere în termen. (2) Excepţia de tardivitate şi, după caz, repunerea în termen se soluţionează în şedinţă de judecată, convocată în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare. Lipsa participanţilor citaţi legal nu împiedică examinarea cererilor. (3) Dacă nu se dispune repunerea în termen şi/sau se admite excepţia de tardivitate, instanţa de judecată respinge acţiunea ca fiind tardivă printr-o încheiere motivată care poate fi atacată cu recurs. (4) Instanţa de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii adoptate conform alin.(3), este în drept: a) să respingă recursul şi să menţină încheierea; b) să admită recursul şi să caseze integral încheierea, restituind cauza spre rejudecare. (5) Dacă se dispune repunerea în termen şi/sau excepţia de tardivitate se respinge, instanţa de judecată emite o încheiere motivată care poate fi atacată odată cu fondul şi continuă examinarea cauzei*.

Potrivit art.391 Cod civil, *(1) termenul general în interiorul căruia persoana poate să-și apere, pe calea intentării unei acțiuni în instanță de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani*.

Conform art.395 Cod civil, *(1) termenul de prescripție extinctivă începe să curgă de la data nașterii dreptului la acțiune. Dreptul la acțiune se naște la data cînd persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului*.

În ceea ce privește excepția de tardivitate invocată de partea pârâtă, instanța reține că aceasta urmează a fi examinată cu prioritate logică în raport cu segmentul de pretenție asupra căruia se răsfrânge, deoarece, deși a fost soluționată concomitent cu fondul cauzei, ea vizează admisibilitatea valorificării judiciare a unei părți din creanța dedusă judecății.

Din actele dosarului rezultă că reclamanta a sesizat instanța la 27 iunie 2025 și a solicitat încasarea sumei totale de 63187 lei pentru perioada 01 martie 2019 – 01 ianuarie 2024, iar partea pârâtă a invocat prescripția extinctivă pentru segmentul temporal anterior împlinirii termenului general de 3 ani.

Potrivit normelor care guvernează instituția prescripției extinctive, termenul general în interiorul căruia persoana își poate apăra dreptul pe calea acțiunii în justiție este de 3 ani, iar termenul începe să curgă de la data nașterii dreptului la acțiune. Totodată, atunci când este vorba despre prestații succesive, prescripția începe să curgă de la data la care fiecare prestație devine exigibilă, iar dacă prestațiile alcătuiesc un tot unitar termenul se raportează la ultima prestație neexecutată.

Această distincție este determinantă în prezenta cauză. Reclamanta nu a dedus judecății o creanță unică, născută și exigibilă la un singur moment, ci o succesiune de plăți periodice calculate pentru folosința terenului aferent bunurilor imobile ale pârâtei, pentru mai multe perioade distincte și la cuantumuri diferențiate în timp. Chiar din conținutul cererii de chemare în judecată rezultă că, până la 31 decembrie 2021, plata anuală pentru utilizarea terenului a fost

evaluată la 10025 lei, iar începând cu 01 ianuarie 2022 reclamanta a operat cu un cuantum anual majorat, de 17382 lei, ceea ce confirmă caracterul succesiv și divizibil al prestațiilor pretinse.

Instanța observă că aceeași concluzie rezultă și din planul de calcul anexat de reclamantă. Din acest înscris se desprinde că suma totală solicitată nu a fost formată printr-o singură operațiune globală, ci prin însumarea unor tranșe distincte, individualizate pe perioade succesive, cu scadențe proprii și cu valori proprii, respectiv 8373 lei pentru anul 2019, câte 10025 lei pentru anii 2020 și 2021, apoi tranșe trimestriale a câte 4345,50 lei începând cu anul 2022. Or, o asemenea structură internă a debitului exclude tratarea întregii sume drept o obligație indivizibilă, exigibilă abia la finele raportului litigios.

Prin urmare, critica părții pârâte potrivit căreia prescripția trebuie analizată separat pentru fiecare prestație este, în principiu, întemeiată.

Într-adevăr, într-un raport juridic în care creditorul însuși individualizează datorii periodice, fiecare tranșă generează un drept la acțiune distinct de la data la care putea fi pretinsă în mod judiciar, fără ca împrejurarea cumulării lor ulterioare într-o somație sau într-o cerere de chemare în judecată să poată transforma retroactiv mai multe creanțe succesive într-o obligație unică.

Instanța nu poate accepta, sub acest aspect, o eventuală argumentare contrară potrivit căreia termenul de prescripție ar începe să curgă numai de la momentul la care autoritatea publică a emis somația prealabilă ori a întocmit bilanțul intern al datoriei. Somația și evidența contabilă internă au rolul de a constata și formaliza o pretenție deja apreciată de creditor ca existentă, însă ele nu au aptitudinea juridică de a amâna începutul curgerii prescripției pentru obligații care, potrivit propriei structuri de calcul a reclamantei, deveniseră exigibile anterior. Prescripția se raportează la exigibilitatea fiecărei prestații, nu la momentul agregării lor administrative.

Pornind de la data introducerii acțiunii, 27 iunie 2025, instanța reține că sunt prescrise acele prestații succesive care au devenit exigibile până la 27 iunie 2022 inclusiv. În schimb, prestațiile devenite exigibile ulterior acestei date rămân în interiorul termenului general și pot fi examinate pe fond.

Așadar, problema care trebuie clarificată nu mai este dacă prescripția operează, ci care este întinderea exactă, în cuantum bănesc, a segmentului din pretenție afectat de această excepție.

Instanța reține că partea pârâtă a invocat excepția de tardivitate în privința pretențiilor aferente perioadei 01 martie 2019 – 27 iunie 2022, indicând cuantumul de 28741 lei. Totuși, stabilirea exactă a întinderii bănești a segmentului temporal contestat nu aparține părții, ci instanței, care urmează să se conducă de înscrisurile anexate cererii de chemare în judecată și de propriul algoritm de calcul utilizat de reclamantă.

Sub acest aspect, instanța subliniază că nu extinde obiectul excepției de tardivitate și nu depășește limitele în care aceasta a fost invocată. Partea pârâtă a contestat caracterul tardiv al pretențiilor aferente perioadei 01 martie 2019 – 27 iunie 2022, iar suma de 28741 lei reprezintă doar aprecierea acesteia asupra valorii segmentului temporal contestat, fără a lega instanța în determinarea cuantumului exact al părții prescrise.

Or, din înscrisurile prezentate de reclamantă rezultă că suma pretinsă este structurată pe prestații succesive, individualizate distinct pe perioade și tranșe de calcul. În aceste condiții, pentru delimitarea exactă a părții prescrise, instanța este obligată să raporteze perioada contestată la valorile concrete care rezultă din planul de calcul și din celelalte acte anexate cererii de chemare în judecată.

Astfel, pentru perioada 01 martie 2019 – 31 decembrie 2019, reclamanta a calculat suma de 8373 lei. Pentru anul 2020 reclamanta a calculat suma de 10025 lei, iar pentru anul 2021 a calculat aceeași sumă, de 10025 lei, astfel încât pentru intervalul 01 martie 2019 – 31 decembrie 2021 se atestă un cuantum total de 28423 lei.

Totodată, pentru anul 2022, reclamanta a împărțit cuantumul anual de 17382 lei în patru tranșe trimestriale egale, a câte 4345,50 lei fiecare. Dintre acestea, numai primele două tranșe, scadente la 01 ianuarie 2022 și 01 aprilie 2022, se încadrează în intervalul 01 ianuarie 2022 – 27 iunie 2022, iar a treia tranșă, scadentă la 01 iulie 2022, este ulterioară datei până la care instanța constată împlinirea termenului de prescripție extinctivă.

Prin urmare, pentru segmentul temporal 01 ianuarie 2022 – 27 iunie 2022, partea prescrisă a pretenției este în sumă de 8691 lei. Adăugând această sumă la cuantumul de 28423 lei aferent perioadei 01 martie 2019 – 31 decembrie 2021, instanța stabilește că valoarea exactă a prestațiilor scadente în intervalul 01 martie 2019 – 27 iunie 2022 constituie 37114 lei.

În consecință, fără a extinde obiectul excepției invocate, ci doar determinând exact consecința juridică a acesteia în limitele perioadei contestate de partea pârâtă, instanța constată că excepția de tardivitate este întemeiată în partea pretenției aferente perioadei 01 martie 2019 – 27 iunie 2022, în cuantum de 37114 lei și nu de 28741 lei, cum a fost indicat de partea pârâtă.

În aceste condiții, excepția de tardivitate urmează a fi admisă în privința pretenției aferente perioadei 01 martie 2019 – 27 iunie 2022, în sumă de 37114 lei. Corelativ, examinarea fondului cauzei urmează a continua numai cu privire la diferența rămasă în termen, în cuantum de 26073 lei, aferentă prestațiilor scadente ulterior datei de 27 iunie 2022.

Conform art.42 Cod funciar, *terenurile din intravilan se află în administrarea autorităţilor administraţiei publice locale, iar din municipii – în proprietate municipală*.

În conformitate cu art.654 Cod civil, *(1) superficie este dreptul real imobiliar de a poseda şi 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*.

Potrivit art.659 Cod civil, *(1) 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*.

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

În corespundere cu art.10^1 alin.(1) din Legea nr.1308/1997, *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.

Conform art.29 din Legea nr.1125-XV din 13 iunie 2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, *(1) prin efectul Legii nr.133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparţine statului sau unităţilor administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau 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, se află în una dintre următoarele situaţii: a) are un drept de locaţiune asupra terenului cu drept de construire; b) are un drept de concesiune asupra terenului; c) are un drept de folosinţă asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat; d) are un drept de posesie sau folosinţă 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 aparţine statului sau, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul care aparţine unităţii administrativ-teritoriale, dar nu mai mică decât valoarea de piaţă a terenului estimată conform raportului de evaluare întocmit de un evaluator în conformitate cu Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare. Această obligaţie incumbă şi dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat şi al dreptului de superficie. La modul de determinare a cuantumului redevenţei, exceptare se face pentru terenurile fondului apelor, pentru care redevenţa se calculează conform legislaţiei*.

Cu referire la fondul cauzei, instanța reține că, după admiterea excepției de tardivitate în partea pretenției aferente perioadei 01 martie 2019 – 27 iunie 2022, în cuantum de 37114 lei, obiectul examinării a rămas limitat la verificarea temeiniciei pretenției în partea sumei de 26073 lei. Această sumă corespunde prestațiilor scadente ulterior datei de 27 iunie 2022 și privește tranșele aferente semestrului II al anului 2022 și întreg anul 2023.

În această limită, instanța urmează să verifice dacă partea reclamantă a dovedit existența raportului juridic litigios, întinderea obligației de plată și cuantumul creanței solicitate.

Instanța reține că reclamanta și-a întemeiat pretenția pe dispozițiile legale referitoare la superficie și la plata pentru folosirea terenului aferent bunurilor imobile proprietate privată, amplasate pe teren aparținând unității administrativ-teritoriale. Prin cererea de chemare în judecată, reclamanta nu a invocat existența unui contract de superficie încheiat între părți, ci a susținut că obligația de plată izvorăște direct din lege, în considerarea situației juridice a bunurilor înregistrate separat și a terenului aferent acestora. Din acest motiv, apărarea pârâtei privind lipsa unui contract de superficie nu este, prin ea însăși, apță să înlăture obligația pretinsă de reclamantă, atât timp cât temeiul juridic invocat este unul legal și nu contractual.

Nu poate fi reținută nici susținerea părții pârâte potrivit căreia, în lipsa unei decizii individuale de transmitere a terenului în superficie, nu ar exista obligația de plată. În speță, reclamanta nu a pretins existența unui act administrativ individual favorabil ori a unui contract bilateral ca izvor exclusiv al obligației, ci a invocat instituirea superficiei și a obligației corelative de plată prin efectul normelor legale aplicabile. Or, caracterul legal al obligației invocate exclude necesitatea demonstrării unui acord de voință distinct între părți pentru a se naște însăși obligația de plată.

Instanța observă că pârâta a contestat în mod extins dreptul reclamantei de a pretinde suma solicitată, invocând lipsa finalizării procedurii de delimitare a terenului și pretinsa neconsolidare

a dreptului de proprietate al unității administrativ-teritoriale. Totuși, aceste argumente nu pot fi reținute în cadrul prezentei cauze în accepțiunea susținută de pârâtă.

În respectivul litigiu, instanța nu este învestită cu un capăt de cerere privind rectificarea registrului bunurilor imobile, anularea unor înscrieri cadastrale sau constatarea nulității vreunui act de delimitare, ci cu o pretenție bănească întemeiată pe folosirea terenului aferent bunurilor imobile ale pârâtei.

Atât timp cât reclamanta a prezentat acte din care rezultă identificarea terenului prin număr cadastral concret, amplasament concret și suprafață concretă, iar aceste date nu au fost desființate printr-o hotărâre judecătorească definitivă ori printr-un act administrativ opozabil, instanța nu poate înlătura din oficiu efectele lor juridice în prezenta cauză. Simpla critică a pârâtei privind pretinsa insuficiență a procedurilor administrative anterioare nu echivalează cu lipsa oricărui drept al reclamantei și nu poate stopa o acțiune patrimonială întemeiată pe datele existente în evidențele cadastrale și pe actele prezentate la dosar. În lipsa unei rectificări sau anulări a acestor date, ele produc efecte juridice și pot servi ca suport probatoriu în prezenta cauză.

Instanța nu poate reține nici argumentul părții pârâte potrivit căruia lipsa finalizării procedurii de delimitare ar exclude, în mod automat, posibilitatea reclamantei de a solicita plata pentru folosirea terenului. O asemenea argumentare confundă planul evidenței și al formalităților cadastrale cu planul obligației patrimoniale derivând din folosința efectivă a terenului aferent unor bunuri imobile înregistrate separat. Chiar dacă pârâta a indicat argumente ample cu privire la istoricul delimitării terenului, acestea nu demonstrează că, pentru perioada rămasă în litigiu, reclamanta nu ar fi fost îndreptățită să pretindă plata aferentă terenului identificat în cerere și în actele anexate la materialele cauzei.

Sub aspectul individualizării obiectului obligației, instanța constată că reclamanta a indicat expres terenul cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, cu suprafața de 3,5912 ha, precum și bunurile imobile ale pârâtei relevante pentru calcul. Reclamanta a arătat în mod consecvent că suma solicitată este calculată prin raportare la acest teren și la cota de 5,64% aferentă încăperilor 12.022, 061, 069, 071, 075, 077, 089 și 090. Această individualizare este suficientă pentru a stabili obiectul pretenției și cadrul în care instanța trebuie să analizeze apărarea pârâtei.

Obiecțiile formulate de pârâtă cu privire la existența unei suprafețe de 8,7213 ha, desprinsă din alte date cadastrale, nu sunt apte să răstoarne concluzia reclamantei asupra terenului avut în vedere la calcul. În cadrul prezentei acțiuni, relevantă este suprafața concretă pentru care reclamanta a individualizat pretenția și nu orice altă suprafață menționată într-un extras general, fără o demonstrație tehnică și juridică suficientă că aceasta ar înlocui în mod necesar suprafața de 3,5912 ha avută în vedere de reclamantă.

Pârâta nu a prezentat un înscris tehnic sau cadastral determinant, apt să demonstreze că pretenția a fost calculată pe un teren greșit identificat sau că numărul cadastral invocat de reclamantă ar corespunde, în mod obligatoriu, unei alte suprafețe decât cea menționată în cerere.

În aceeași ordine de idei, instanța nu poate reține drept decisiv nici calculul alternativ propus de pârâtă pentru a demonstra că procentul de 5,64% ar fi eronat. Raportarea aritmetică simplă a suprafețelor unor încăperi la suprafața totală a terenului nu dovedește, prin ea însăși, că algoritmul reclamantei este ilegal sau vădit arbitrar. Nu există identitate necesară între suma suprafețelor utile ale încăperilor și cota de teren aferentă acestor bunuri, iar pârâta nu a prezentat un act tehnic ori cadastral care să stabilească, în mod oficial și opozabil, că ponderea corectă ce trebuia aplicată în raport cu bunurile sale este de 4,44% sau de 1,83%, și nu de 5,64%.

Instanța reține că simplul fapt că pârâta propune o altă formulă de calcul nu este suficient pentru a infirma pretenția reclamantei.

Pentru a răsturna forța probantă a înscrisurilor prezentate de reclamantă, era necesar ca pârâta să prezinte un suport probatoriu apt să stabilească oficial o altă cotă de teren aferentă bunurilor sale sau o altă bază de calcul obligatorie pentru reclamantă. În lipsa unei asemenea dovezi, critica formulată de pârâtă rămâne una de oportunitate și de interpretare alternativă, care nu poate prevala asupra actelor pe care reclamanta și-a construit în mod consecvent pretenția.

Instanța apreciază ca neîntemeiată și argumentarea părții pârâte privind pretinsa neconcludență a borderourilor și a bilanțului pe întreprindere concretă, pe motiv că unele dintre aceste acte nu ar purta semnătură și ștampilă. Chiar dacă asemenea înscrisuri au, în parte, un caracter intern și explicativ, ele nu sunt examinate izolat, ci în coroborare cu cererea de chemare în judecată, cu extrasele din registrul bunurilor imobile și cu planul calculării sumelor pretinse. În această coroborare, ele permit identificarea bazei de calcul, a cuantumului anual și a tranșelor trimestriale pretinse, astfel încât lipsa unor elemente formale ale unui înscris nu conduce automat la lipsirea sa totală de valoare probatorie.

Mai mult, chiar partea pârâtă și-a construit apărarea privind excepția de tardivitate pornind de la structura prestațiilor și de la periodicitatea calculului prezentat de reclamantă. Or, această conduită procesuală confirmă că înscrisurile depuse de reclamantă sunt suficient de clare pentru a permite identificarea tranșelor și a perioadelor de calcul. În consecință, partea pârâtă nu poate susține, pe de o parte, că a putut extrage din aceste acte caracterul succesiv al prestațiilor pentru a invoca prescripția, iar pe de altă parte, că aceleași acte ar fi lipsite de orice valoare probatorie în ceea ce privește cuantumul pretenției rămase în termen.

Instanța constată, de asemenea, că argumentul pârâtei privind lipsa clarității asupra sumelor revendicate nu se confirmă în partea rămasă în litigiu. După excluderea părții prescrise, în cauză a rămas de examinat suma de 26073 lei, iar această sumă rezultă exact din două tranșe trimestriale aferente anului 2022 și patru tranșe trimestriale aferente anului 2023, fiecare în cuantum de 4345,50 lei.

Prin urmare, în ceea ce privește segmentul rămas în termen, creanța nu mai are un caracter generic sau estimativ, ci este una determinată concret și verificabilă aritmetic.

Astfel, pentru semestrul II al anului 2022, respectiv pentru tranșele scadente la 01 iulie 2022 și 01 octombrie 2022, rezultă suma de 8691 lei. Pentru anul 2023, format din patru tranșe trimestriale a câte 4345,50 lei, rezultă suma de 17382 lei. Prin însumare, cuantumul rămas în litigiu constituie 26073 lei, iar această valoare este exactă și corespunde propriului algoritm de calcul utilizat de reclamantă.

Nu poate fi reținută nici argumentarea părții pârâte întemeiată pe includerea în calcul a bunului imobil cu numărul cadastral **********.

Din înscrisurile depuse de pârâtă rezultă că dreptul de proprietate al ***** asupra acestui bun a fost înregistrat la 23 mai 2024, în baza contractului de vânzare-cumpărare din 22 mai 2024. Or, această împrejurare este ulterioară perioadei pentru care a rămas în litigiu pretenția reclamantei, respectiv ulterioară anului 2023 și chiar datei-limită de 01 ianuarie 2024 menționată în cererea de chemare în judecată. În aceste condiții, înscrisul respectiv nu demonstrează că, pentru perioada rămasă în examinare, bunul menționat nu putea fi luat în considerare la stabilirea obligației de plată.

Instanța reține că partea pârâtă nu a prezentat dovezi din care să rezulte că, în perioada 01 iulie 2022 – 01 ianuarie 2024, bunul cu terminația cadastrală 12.061 nu mai aparținea pârâtei sau că reclamanta avea obligația de a-l exclude din calcul pentru acea perioadă. Simpla demonstrare

a unei situații tabulare ulterioare nu este suficientă pentru a desființa efectele juridice ale situației existente în perioada litigioasă. Prin urmare, această apărare nu este aptă să înlăture temeinicia pretenției rămase în termen.

Nici înscrisurile prezentate de pârâtă privind destinația tehnică a spațiilor și existența unei activități reglementate în domeniul energetic nu schimbă concluzia instanței asupra obligației de plată. Faptul că bunurile pârâtei au caracter tehnic-industrial, că sunt folosite în cadrul unui sistem de distribuție închis ori că spațiile au o destinație specializată nu înlătură, prin el însuși, obligația legală de a achita plata pentru folosința terenului aferent. Aceste împrejurări pot descrie natura exploatării bunurilor, însă nu suprimă obligația patrimonială pe care reclamanta o deduce din lege și din folosința terenului aferent bunurilor înregistrate separat.

Instanța nu poate reține nici argumentele părții pârâte întemeiate pe hotărârile judecătorești invocate în referință, în sensul că acestea ar impune, în mod obligatoriu, respingerea acțiunii pe fond. Hotărârile judecătorești pronunțate în alte cauze nu operează automat asupra prezentei cauze, în afara limitelor obiective și subiective ale acelor litigii. Ele pot avea valoare orientativă sub aspectul interpretării legii, însă nu înlătură obligația instanței de a aprecia distinct probele și circumstanțele concrete din prezenta cauză.

În special, jurisprudența invocată de pârâtă cu privire la delimitarea proprietății publice și la înregistrările cadastrale a vizat litigii cu alt obiect, referitoare la emiterea unor acte administrative sau la chestiuni de evidență cadastrală. În prezenta cauză, instanța soluționează un litigiu patrimonial privind încasarea unei sume de bani, în care determinantă este existența și dovada obligației de plată pentru perioada rămasă în termen. Din acest motiv, acele precedente nu pot fi aplicate mecanic pentru a bloca o pretenție bănească întemeiată pe propriul material probator al cauzei.

Instanța mai reține că partea pârâtă nu a prezentat probe pertinente și concludente privind stingerea prin executare a obligației rămase în litigiu.

Referința pârâtei este construită preponderent pe contestarea temeiului și a cuantumului creanței, însă nu conține dovezi de plată pentru tranșele aferente semestrului II al anului 2022 și anului 2023. În lipsa unei asemenea dovezi și în prezența unui calcul determinat al sumei de 26073 lei, instanța nu identifică temei pentru a concluziona că obligația ar fi fost executată ori stinsă prin alt mod prevăzut de lege.

Prin urmare, instanța apreciază că, pentru partea rămasă în termen, reclamanta a demonstrat suficient existența raportului juridic litigios, identificarea terenului și a bunurilor relevante, algoritmul de calcul al obligației și cuantumul exact al creanței. Apărările formulate de partea pârâtă, deși numeroase, nu sunt apte să răstoarne concluzia privind temeinicia pretenției în partea sumei de 26073 lei. În consecință, cererea de chemare în judecată urmează a fi admisă în această parte.

În aceste condiții, instanța ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva SRL Proalfa-Service urmează a fi admisă în parte, cu respingerea ei ca tardivă în partea sumei de 37114 lei, aferente perioadei 01 martie 2019 – 27 iunie 2022, și cu admiterea ei ca întemeiată în partea sumei de 26073 lei, aferente prestațiilor scadente ulterior datei de 27 iunie 2022.

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 pîrît proporţional părţii admise din acţiune dacă pîrîtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată. În acest caz, taxa de timbru se*

încasează în contul instanţei judecătoreşti de la pârât, dacă pârâtul nu este scutit de plata acesteia.

În cauza dedusă judecății, partea reclamantă Consiliul municipal Chișinău este scutit de achitarea taxei de stat și a taxei de timbru la depunerea cererii de chemare în judecată. Însă această scutire legală nu înlătură obligația părții care a pierdut procesul de a suporta cheltuielile de judecată aferente pretenției admise, întrucât sarcina finală a acestor cheltuieli urmează a fi pusă pe seama părții care a pierdut procesul de judecată. Or, din moment ce pretenția principală privind încasarea datoriei pentru folosirea terenului a fost admisă în parte, iar pârâta nu a executat benevol obligația contractuală care a determinat declanșarea prezentului litigiu, instanța consideră întemeiată punerea în sarcina acesteia a cheltuielilor judiciare stabilite de lege.

Prin urmare, instanța apreciază necesar de a încasa de la partea pârâtă în beneficiul statului suma de 1092,88 lei cu titlu de taxă de stat, precum și în beneficiul Judecătoriei Chișinău suma de 200 lei cu titlu de taxă de timbru.

Din considerentele reflectate supra, instanța concluzionează necesitatea admiterii în parte a cererii de chemare în judecată.

În conformitate cu art.186^1, art.276^2-276^4, art.238-241, art.243 Cod de procedură civilă,

h o t ă r ă ș t e:

Se admite excepția de tardivitate invocată de reprezentantul părții pârâte.

Se respinge ca fiind tardivă cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva SRL Proalfa-Service privind încasarea sumei, în partea perioadei 01 martie 2019 – 27 iunie 2022, în mărime de 37 114 lei (*treizeci și șapte mii o sută paisprezece lei*).

Se admite în parte cererea de chemare în judecată.

Se încasează de la SRL Proalfa-Service (*IDNO 1002600028465*) în beneficiul Consiliului municipal Chișinău suma de 26 073 lei (*douăzeci și șase mii șaptezeci și trei lei*) cu titlu de datorie pentru folosirea terenului acumulată în perioada 27 iunie 2022 – 01 ianuarie 2024.

În rest, cerințele se resping ca neîntemeiate.

Se încasează de la SRL Proalfa-Service (*IDNO 1002600028465*) în beneficiul statului suma de 1 092,88 lei (*o mie nouăzeci și doi lei, optzeci și opt bani*) cu titlu de taxă de stat.

Se încasează de la SRL Proalfa-Service (*IDNO 1002600028465*) în beneficiul Judecătoriei Chișinău suma de 200 lei (*două sute lei*) cu titlu de taxă de timbru.

În rest, cerințele se resping ca fiind neîntemeiate.

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.

Judecător (*semnătură*) Andrei Ojoga

Copia corespunde originalului,

Judecător *Andrei Ojoga*