Dosar nr. 2c-11/2024
PIGD: 2-24044059-09-2c-22042024

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

24 martie 2025 or. Fălești
Judecătoria Bălți (sediul Fălești)
în persoana judecătorului Lilia Trocin
grefier Mariana Lungu
cu participarea:
reprezentantului reclamanților, Daniela Caras
reprezentantului pârâtei, avocatul Iuri Frecăuțanu

examinând, în ședință publică, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de reprezentantul Primăriei or. Fălești și al Consiliului local Fălești împotriva Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Fălești privind încasarea sumei de 751 710, 24 lei cu titlu de plată pentru folosirea terenului cu numărul cadastral*****, cu suprafața de 0, 8774 ha, aferent asfaltului, proprietate privată a Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Fălești, pentru perioada 01.01.2022 – 30.04.2024,-

c o n s t a t ă:

I. Argumentele participanţilor la proces:

1. La data de 22 aprilie 2024, în procedura judecătorului Judecătoriei Bălți (sediul Fălești), Lilia Trocin, s-a repartizat în mod automat-aleatoriu prin PIGD cererea de chemare în judecată depusă de reprezentantul Primăriei or. Fălești și al Consiliului local Fălești împotriva Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Fălești privind încasarea sumei de 751 710, 24 lei cu titlu de plată pentru folosirea terenului cu numărul cadastral*****, cu suprafața de 0, 8774 ha, aferent asfaltului, proprietate privată a Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Fălești, pentru perioada 01.01.2022 – 30.04.2024.

2. În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamanta invocă că, la data de 15.08.2007 Consiliul local Fălești, emite decizia nr. 09/7 „Cu privire la arenda terenurilor proprietate publică” prin care a decis:

1. Se dau în arendă terenurile proprietate publică aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, obiectivelor private, precum și construcțiilor neprivatizate.
2. Se stabilește plata anuală de arendă pentru terenurile menționate în p.1 al prezentei decizii în mărime de 0,5 % din prețul normative.
3. Pentru proprietarii obiectivelor privatizate sau a întreprinderilor și obiectivelor private, care nu au cumpărat sau nu au arendat terenurile aferente obiectivelor și întreprinderilor menționate, se va calcula și încasa anual plata pentru folosirea terenurilor în mărime de 2% din prețul normativ calculat pentru destinația respectivă.
4. Plata specificată va fi calculată și încasată din momentul adoptării prezentei decizii pînă la încheierea contractelor de arendă sau de vânzare cumpărare.
5. Se dau în arendă terenurile proprietate publică pe care se amplasează în modul stabilit de legislație obiecte cu caracter provizoriu(chioșcuri, pavilioane, vagonete).
6. Se stabilește plata anuală de arendă pentru terenurile menționate în p.5 al prezentei decizii în mărime de 10% din prețul normativ calculat pentru terenurile cu destinația respectivă.

7. Controlul executării prezentei decizii se pune în seama comisiei pentru ecologie și probleme funciare.

În anul 2011, Curtea de conturi a Republicii Moldova a supus auditului bugetul raional Fălești unde conform raportului auditului bugetului raional Fălești pe anul 2010 și gestionării patrimoniului public, controlorii de stat, auditori publici au depistat în cadrul verificării inclusiv și a Primăriei orașului Fălești, că Primăria a ratat venituri datorită necalculării și neîncasării pentru arenda terenurilor inclusiv și prin neperfectarea contractului de arendă a terenului cu UCOOP Fălești. Astfel, conform recomandărilor stipulate în raportul auditului bugetului raional Fălești pe anul 2010 și gestionării patrimoniului public, aprobat prin Hotărârea nr.74 din 24.11.2011, controlorii de stat, auditori publici, au solicitat Primăriei or. Fălești, calcularea și încasarea tuturor plăților pentru arenda terenurilor.

În temeiul acestor recomandări, la data de 26.10.2011 de către Primăria orașului Fălești, în persoana primarului V. Durnea și UCOOP Fălești, în persoana președintelui interimar T. Harea, a fost încheiat contractul de arendă nr. 84, prin care Primăria a dat în arendă terenul aferent obiectivului privat cu suprafața totală de 0,8834 ha, amplasat în orașul Fălești str. P*****.Conform borderoului de calcul și a deciziei Consiliului local Fălești nr. 09/7 din 15.08.2007, a fost stabilită plata de arendă în mărime de 5705,73 lei.

Contractul de arendă nr. 84 din 26.10.2011, a fost încheiat ca rezultat al recomandărilor Curții de Conturi a Republicii Moldova, UCOOP având posibilitatea de a alege între arenda terenului sau folosirea acestuia în conformitate cu prevederile art.10^1 al Legii nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului.

În anul 2012, Primăria orașului Fălești este supusă inspectării financiare totale pe perioada de activitate 01.01.2009-01.06.2012. Una din încălcările depistate a fost neîncasarea venitului ratat în sumă de 22.8 mii lei ce constituie venitul de la neîncheierea contractului de arendă pe suprafața de 0.8834 ha, utilizată de către UCOOP Fălești (2009-2010).

Începând cu anul 2011 până la 01.07.2017, UCOOP Fălești, în baza contractului nr. 84 din 26.10.2011, a achitat regulat plata de arendă. De la 01.07.2017 în bugetul local Fălești nu a parvenit plata de arendă sau de folosință a terenului de care UCOOP Fălești, care s-a folosit și continue să se folosească până în prezent.

Prin decizia Consiliului local Fălești nr. 09/2 din 24.12.2021 „Cu privire la modificarea deciziei Consiliului local nr. 09/7 din 15.08.2007 s-a decis:

1. Se modifică decizia Consiliului local 09/7 din 15.08.2007 „Cu privire la arenda terenurilor proprietate publică" după cum urmează: 1a punctul 3 sintagma „în mărime de 2%" se substituie cu sintagma „în mărime de 10%."

2. Modificările în cauză se vor pune în aplicare începând cu 01.01.2022.

3.În rest conținutul deciziei Consiliului local nr. 09/7 din 15.08.2007 rămân aceleași.

Prin decizia Consiliului local Fălești nr.09/3 din 24.12.2021 „Cu privire la calcularea și încasarea plății de folosire a terenului proprietate publică cu numărul cadastral*****, aferent obiectului privat a UCOOP Fălești" s-a decis:

1. Se calculează și se încasează unilateral plata anuală pentru folosirea terenului cu numărul cadastral*****, cu suprafața de 0,8774 ha, aferent asfaltului, proprietate privată a UCOOP Fălești, pentru perioada anilor 01.07.2017-2021, conform borderoului de calcul în sumă totală de 102005,68 lei cu aplicarea penalităților conform legislației în vigoare.
2. Plata anuală pentru folosirea terenului cu numărul cadastral***** se va calcula până la conformarea prevederilor legislației în vigoare.

3. Se aduce la cunoștință UCOOP Fălești prevederile prezentei decizii cu propunerea de executare benevolă în termen de 30 zile din momentul notificării.
4. În caz de neexecutare benevolă a prezentei decizii, se împuternicește reprezentantul Consiliului local Fălești în instanța de judecată, Daniela Caras, să adreseze cerere de chemare în judecată în vederea încasării datoriilor.

Potrivit punctului 2 al deciziei Consiliului local Fălești nr. 09/3 din 24.12.2021, UCOOP Fălești are obligația de a se conforma și achita *plata anuală pentru folosirea terenului cu numărul cadastral******,* până la încheierea contractelor de arendă sau de vânzare cumpărare.

În conformitate cu prevederile art.10 [1] al Legii nr.1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului. Plata pentru folosirea terenurilor proprietate publică aferente bunurilor privatizate sau întreprinderilor şi bunurilor private În cazul în care proprietarii bunurilor privatizate sau ai întreprinderilor şi bunurilor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente bunurilor şi, întreprinderilor menţionate, de la aceştia, în modul şi termenele fixate în conformitate cu legislaţia, se va încasa anual plata pentru folosirea terenului, stabilită în mod unilateral de consiliile locale, nu mai mică decît plata anuală de arendă, calculată conform art.10 alin. (11), şi nu mai mare de 10% din preţul normativ al pămîntului, calculat pentru destinaţia respectivă. Plata specificată va fi încasată, în termenele fixate de consiliile locale pentru terenurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale sau de Agenția Proprietății Publice pentru terenurile proprietate publică a statului, pentru perioada cuprinsă între data adoptării de către consiliul local/Agenția Proprietății Publice a deciziei corespunzătoare și cea a încheierii contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă.

Decizia nr. 09/3 din 24.12.2021 „Cu privire la calcularea și încasarea plății de folosire a terenului proprietate publică cu numărul cadastral*****, aferent obiectului privat al UCOOP Fălești, a fost contestată în instanța de judecată de către UCOOP Fălești.

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Central din 12 mai 2022, cererea de chemare în judecată înaintată de Uniunea Cooperativelor de Consum Fălești către Consiliul orășenesc Fălești cu privire la anularea deciziei 09/3 din 24.12.2021, a fost respinsă.

Prin decizia Colegiului Civil și de Contencios Administrativ al Curții de Apel Bălți din 20.10.2022, s-a anulat în parte decizia emisă de Consiliul local nr. 09/3 din 24.12.2021, punctul 1 în latura ce ține de calcularea și încasarea unilaterală a plății anuale pentru folosirea terenului pentru perioada 01.07.2017 și anul 2018.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 17.04.2024, recursul depus de Uniunea Cooperativelor de Consum Fălești împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 20.10.2022, a fost declarat inadmisibil. Decizia devenind definitivă și irevocabilă.

La data de 24.05.2022 în adresa UCOOP Fălești a fost remisă notificarea, înregistrată cu numărul de ieșire 340, prin care primul a fost invitat să se conformeze deciziei Consiliului local nr. 09/7 din 15.08.2007 cu modificările ulterioare și a deciziei Consiliului local nr. 09/3 din 24.12.2021, să achite benevol, trimestrial plata pentru folosirea terenurilor în mărime de10 % din prețul normativ calculat pentru destinația respectivă. Notificări analogice au fost remise și la data de 08.07.2022 cu nr. 439, 18.07.2022 cu nr. 457, nr. 566 din 21.09.2022, nr. 691 din 13.12.2022, nr. 54 din 07.02.2024, nr.111 din 14.03.2024.

Conform certificatului contabil pentru perioada de 01.01.2022-31.12.2022, plata pentru folosirea terenului cu numărul cadastral*****, cu suprafața de 0,8774 ha, amplasat în orașul Fălești, str. Pieții, constituie 271 925.10 lei (206 278.20 lei plata pentru folosirea terenului + 65 646.90 lei penalitatea).

Conform certificatului contabil pentru perioada de 01.01.2023-31.12.2023, plata pentru folosirea terenului cu numărul cadastral*****, cu suprafața de 0,8774 ha, amplasat în orașul Fălești, str. Pieții, constituie 347 216.64 lei (206 278.20 lei plata pentru folosirea terenului+140938.44 penalitatea).

Conform certificatului contabil pentru perioada de 01.01.2024-30.04.2024, plata pentru folosirea terenului cu numărul cadastral*****, cu suprafața de 0,8774 ha, amplasat în orașul Fălești, str. Pieții, constituie132 568,50 lei (68 759.40 lei plata pentru folosirea terenului+63 809.10 lei penalitatea).

În toate cazurile enumerate UCOOP Fălești a refuzat să se conformeze.

Prin urmare în conformitate cu prevederile art.123 alin 2 Cod de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluţionată anterior în instanţă de drept comun sau în instanţă specializată sînt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleaşi persoane.

3. În drept cererea a fost întemeiată pe prevederile art. 1, 2, 9, 10, 11, 912 Cod civil, art. 5-7, 33 alin.1), 123, 166, 167 Cod de procedură civilă, art.10^1 al Legii nr.1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului.

4. Prin încheierea din 29 aprilie 2024, cererea în cauză a fost primită spre examinare și s-a dispus examinarea în procedură contencioasă, fixând ședința de pregătire a cauzei pentru data de 20 septembrie 2024 ora 09.30 (f. d. 94).

5. În ședința de judecată din 20 septembrie 2024, reprezentantul pârâtului, avocatul Iuri Frecăuțanu, în baza mandatului avocațial cu seria MA nr. 1924721 din 20.09.2024, a depus pe caz referință în care menționează că, analizând conținutul cererii de chemare în judecată și înscrisurile anexate, consideră că pretențiile Primăriei or. Fălești și Consiliul orășenesc Fălești, privind încasarea datoriei pentru folosirea terenului și penalității, sunt neîntemeiate, pretențiile formulate fiind lipsite de temeiuri de drept, motiv pentru care solicită instanței de judecată respingerea cererii de chemare în judecată.

În primul rând, menționează că temeiul de drept invocat în cererea de chemare în judecată și anume prevederile art. 10^1 din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare a pământului nu este aplicabil deoarece între părți există încheiat contractul nr. 84 din 26.11.2011.

Prin urmare, între Primăria or. Fălești și Uniunea Cooperativelor de Consum din or. Fălești există raporturi contractuale de arendă a terenului cu nr.*****.

Astfel, potrivit contractului nr. 84 din 26.11.2011, Primăria or. Fălești a transmis în posesia și folosința Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Fălești terenul cu nr.*****.

Conform pct. 2 din contractul nr. 84 din 26.11.2011 „*termenul de arendă stabilit prin prezentul contract este de 3 ani, începând cu data de 01 ianuarie 2010 până la 01 ianuarie 2013”.*

Potrivit pct. 9 din contractul nr. 84 din 26.11.2011 „*prezentul contract intră în vigoare din momentul semnării lui și acționează pe tot termenul arendei. În cazul în care părțile în termen de una lună până la momentul expirării termenului de arendă stabilit nu și-au manifestat în formă scrisă voința de a rezilia contractual dat, termenul de arendă se consideră promulgat pe un termen egal cu termenul specificat în pct. 2 al prezentului contract”.*

Deci cu certitudine este constatat faptul că, după data de 01 ianuarie 2013 până în prezent Uniunea Cooperativelor de Consum din or. Fălești a posedat și folosit terenul cu nr.*****, în condițiile în care până la momentul expirării termenului de arendă nu și-a manifestat în formă scrisă voința de a nu continua relațiile contractuale și nici nu a cerut restituirea terenului.

Conform art. 915 alin. 3) Cod civil (în vigoare până la 01.03.2029), *„dacă termenul arendei expiră, iar arendatorul nu cere să i se predea terenul şi arendaşul continuă exploatarea lui, contractul de arendă se consideră prelungit cu un an”,* însă în speță părțile au stabilit prelungirea pe un nou termen adică cu 3 ani.

În context, este de menționat că pct. 9 din contractul nr. 84 din 26.11.2011, produce efecte şi are forţă obligatorie între părţi şi se impune cu aceeași forţă şi instanţei de judecată (articolul 996 Cod civil - Forța obligatorie a contractului).

Prin urmare, în cazul din speță, Primăria or. Fălești nu a ținut cont de prevederile contractuale menționate supra și pripit a conchis faptul că termenul contractului de arendă este expirat, deoarece în cazul din speță, Primăria or. Fălești nu a cerut să i se restituie terenul, iar Uniunea Cooperativelor de Consum din or. Fălești a continuat exploatarea lui, și prin urmare termenul contractului se consideră prelungit de fiecare dată cu 3 ani. Această situație se repetată de mai multe ori, dar în ansamblu nu depășește 30 ani.

Totodată, confirmarea prelungirii termenului contractului sunt și plățile de arendă pentru anii 2015, 2016, 2017, 2022, 2023, 2024, efectuate de Uniunea Cooperativelor de Consum din or. Fălești către Primăria or. Fălești.

Astfel, în cazul în care Primăria Fălești nu a informat Uniunea Cooperativelor de Consum din or. Fălești că nu dorește să prelungească relațiile contractuale, contractul de arendă se consideră prelungit de fiecare dată cu 3 ani.

Respectiv, reieșind din cele relatate, este în vigoare contractul de arendă nr. 84 din 26 octombrie 2011, care guvernează raporturile contractuale între Primăria Fălești și Uniunea Cooperativelor de Consum din or. Fălești și respectiv plățile se efectuează corect.

Privitor la decizia Consiliului local Fălești nr.09/3 din 24.12.2021 „cu privire la calcularea și încasarea plății de folosire a terenului proprietate publică cu numărul cadastral*****, aferent obiectului privat a UCOOP Fălești, prin care s-a decis: *„Se calculează și se încasează unilateral plata anuală pentru folosirea terenului cu numărul cadastral*****, cu suprafața de 0,8774 ha, aferent asfaltului, proprietate privată a UCOOP Fălești, pentru perioada anilor 01.07.2017-2021, conform borderoului de calcul în sumă totală de 102 005,68 lei cu aplicarea penalităților conform legislației în vigoare.*

*Plata anuală pentru folosirea terenului cu numărul cadastral***** se va calcula până la conformarea prevederilor legislației în vigoare.*

Se aduce la cunoştinţă UCOOP Fălești prevederile prezentei decizii cu propunerea de executare benevolă în termen de 30 zile din momentul notificării.

În caz de neexecutare benevolă a prezentei decizii, se împuterniceşte reprezentantul Consiliului local Fălești în instanța de judecată, Daniela Caras, să adreseze cerere de chemare în judecată în vederea încasării datoriilor.

Executarea prezentei Decizii se pune în sarcina primarului oraşului Fălești”.

Prin urmare, decizia Consiliului or. Fălești nr. 09/3 din 24.12.2021 nu reprezintă un act executoriu de încasare a datoriei/sumei, fapt ce rezultă cu certitudine din pct.4 din decizia menționată,

Astfel, decizia Consiliului or. Fălești nr. 09/3 din 24.12.2021, reprezintă un calcul și o propunere de executare benevolă.

Cât privește pretenţia reclamanților de a încasa penalitatea, o consideră neîntemeiată, or potrivit art. 948 Cod civil *„Clauza penală este întocmită în formă autentică dacă legea cere forma autentică pentru actul juridic căruia i se aplică clauza. În celelalte cazuri, clauza penală este întocmită în scris, sub sancțiunea nulității absolute.”*

Spre deosebire de consecinţele obişnuite ale nerespectării formei scrise, nerespectarea formei scrise a înţelegerii cu privire la penalitate, atrage nulitatea clauzei.

6. Reprezentantul reclamanților, Daniela Caras, în ședința de judecată, acțiunea a susținut-o și a solicitat admiterea acesteia pe motivele invocate în cerere. Consideră că contactul de arendă la care se face referire nu este relevant, fiind expirat, iar decizia Consiliului or. Fălești nr. 09/3 din 24.12.2021, este executorie. Confirmă că din partea pârâtei s-au făcut careva achitări menționând că sunt pentru arenda terenului, însă aceste sume nu s-au luat în calcul, căci au fost achitate la contul pentru arenda terenului, pe când prin cerere se solicită încasarea plății pentru folosirea terenului. Astfel, neavând actul justificativ prin care să treacă sumele deja achitate la un alt cont, dar de îndată ce instanța se va expune cu hotărâre de încasare a datoriei, se va face transferul acestor sume la contul cuvenit, în temeiul hotărârii.

7. Reprezentantul pârâtei, avocatul Iuri Frecăuțanu în ședința de judecată a pledat pentru respingerea cererii de chemare în judecată pe motivele de fapt și de drept invocate în referință.

II. Aprecierea instanței:

8. Ascultând explicațiile participanților la proces în ședința de judecată, analizând circumstanțele expuse în cererea de chemare în judecată și referință în coraport cu înscrisurile cercetate în ședința de judecată și normele de drept material și procedural incidente, instanța conchide că cererea de chemare în judecată este întemeiată parțial și urmează a fi admisă parțial, din următoarele considerente.

9. Potrivit art. 117 alin. (1), (2) Cod de procedură civilă, *probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite 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. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor.*

10. În conformitate cu art. 118 alin.(1) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*

11. În corespundere cu art. 121 Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.*

12. În conformitate cu art. 130 alin. (1)-(4) Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele*.

13. Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanțele care au importanță la soluționarea cauzei și care au fost verificate în ședința de judecată, complet și au

fost elucidate probele privind circumstanțele constatate ale cauzei. Concluziile privind circumstanțele de fapt ale cauzei se motivează în hotărâre prin probele prevăzute la art. 117 Cod de procedură civilă, iar în conformitate cu art. 118 al. 1) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*

14. În corespundere cu art. 6 paragraful 1 din Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale şi jurisprudenţa CEDO, *instanţele de judecată sunt obligate să motiveze hotărârile sale, care vor trebui să conţină circumstanţele cauzei constatate de instanţă, probele pe care se întemeiază concluziile referitor la admiterea sau respingerea acţiunii, alte chestiuni ce au fost soluţionate în cadrul judecării pricinii, legea materială şi/sau procedurală aplicată în cadrul judecării pricinii, argumentele instanţei în caz de respingere a unor probe prezentate de participanţi etc.*

15. Astfel, art. 6 din Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale, garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de a-și argumenta hotărârile adoptate sub perspectiva unei analize ample a circumstanțelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent hotărârea privitor la toate pretențiile și cererile, fără contradicții, constituie o garanție pentru justițiabili, în fața eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind unicul mijloc de exercitare eficientă a controlului judiciar.

13. În temeiul art. 240 alin.(1) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii*.

14. În acord 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*.

15. Conform art. 10 alin. (1) Cod civil, *persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligațiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară*.

16. În speță se constată, că la data de 15 august 2007, Consiliul orășenesc Fălești a emis decizia ”Cu privire la arenda terenurilor proprietate publică” cu nr. 09/7 (f. d. 5), prin care s-a decis

1. *Se dau în arendă terenurile proprietate publică aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, obiectivelor private, precum şi construcţiilor neprivatizate.*
2. *Se stabileşte plata anuală de arendă pentru terenurile menționate în p.1 al prezentei decizii în mărime de 0,5 % din preţul normative.*
3. *Pentru proprietarii obiectivelor privatizate sau a întreprinderilor şi obiectivelor private, care nu au cumpărat sau nu au arendat terenurile aferente obiectivelor și întreprinderilor menționate, se va calcula şi încasa anual plata pentru folosirea terenurilor în mărime de 2% din preţul normativ calculat pentru destinația respectivă.*
4. *Plata specificată va fi calculată și încasată din momentul adoptării prezentei decizii pînă la încheierea contractelor de arendă sau de vânzare cumpărare.*
5. *Se dau în arendă terenurile proprietate publică pe care se amplasează în modul stabilit de legislație obiecte cu caracter provizoriu(chioşcuri, pavilioane, vagonete).*

6. *Se stabileşte plata anuală de arendă pentru terenurile menționate în p.5 al prezentei decizii în mărime de 10% din prețul normativ calculat pentru terenurile cu destinația respectivă.*
7. *Controlul executării prezentei decizii se pune în seama comisiei pentru ecologie și probleme funciare* (f.d. 5).

17.În temeiul acestei decizii a Consiliul orășenesc Fălești din 15 august 2007, părțile au încheiat contractul nr. 84 la data de 26.10.2011 (f. d. 21) prin care Primăria or. Fălești în calitate de proprietar a transmis în arendă către URECOOP Fălești în calitate de arendaș, terenul cu suprafața de 0,8834 ha, aferent pieții orășenești, din or. Fălești, str. Pieții nr. 1, pe un termen de 3 ani, începând cu 01 ianuarie 2010 până la 01 ianuarie 2013 (f.d. 21).

18. La data de 24 decembrie 2021, Consiliul local Fălești a emis decizia nr. 09/2 cu următorul conținut:

1. ***Se modifică decizia Consiliului local nr. 09/7 din 15.08.2007 "Cu privire la arenda terenurilor proprietate publică" după cum urmează: - la punctul 3 sintagma "în mărime de 2%" se substituie cu sintagma "în mărime de 10%".***

2. Modificările în cauză se vor pune în aplicare începând cu 01.01.2022.

3. În rest conținutul deciziei Consiliului local nr. 09/7 din 15.08.2007 rămâne același.

4. Controlul executării prezentei decizii se pune în sarcina primarului or. Fălești (f.d. 6).

19.Prin decizia nr. 09/3 din 24.12.2021 "Cu privire la calcularea și încasarea plății de folosire a terenului proprietate publică cu numărul cadastral*****, aferent obiectului privat a UCOOP Fălești", Consiliul orășănesc Fălești a decis:

1. ***Se calculează și se încasează unilateral plata anuală pentru folosirea terenului cu numărul cadastral*****, cu suprafața de 0,8774 ha, aferent asfaltului ,proprietate privată a UCOOP Fălești , pentru perioada anilor 01.07.2017-2021,conform borderoului de calcul în sumă totală de 102005,68 lei cu aplicarea penalităților conform legislației în vigoare.***
2. ***Plata anuală pentru folosirea terenului cu numărul cadastral***** se va calcula pînă la conformarea prevederilor legislației în vigoare.***
3. *Se aduce la cunoştinţă UCOOP Fălești prevederile prezentei decizii cu propunerea de executare benevolă în termen de 30 zile din momentul notificării.*
4. *În caz de neexecutare benevolă a prezentei decizii, se împuternicește reprezentantul Consiliului local Fălești în instanța de judecată, Daniela Caras, să adreseze cerere de chemare în judecată în vederea încasării datoriilor" (f. d. 7).*

20. Decizia Consiliul orășănesc Fălești nr. 09/3 din 24.12.2021 "Cu privire la calcularea și încasarea plății de folosire a terenului proprietate publică cu numărul cadastral*****, a fost contestată, iar la data de 20.10.2022, Colegiul Civil și de Contencios administrativ a Curții de Apel Bălți a anulat-o în parte și anume pct. 1 în latura ce ține de calcularea și încasarea unilaterală a plății anuale pentru folosirea terenului pentru perioada 01 iulie 2017 și anul 2018 (f. d. 34-47).

21. Potrivit certificatului din 19.01.2024, eliberat de Primăria or. Fălești se atestă că datoria pentru folosirea terenului aferent obiectelor private UCOOP Fălești pe perioada 01.01.2022 – 31.12.2022 constituie suma de 271 925,10 lei, formată din plata pentru folosirea terenului în mărime de 206 278,20 lei și penalitatea în mărime de 65 646,90 lei (f. d. 54-55).

22. Potrivit certificatului din 19.01.2024, eliberat de Primăria or. Fălești se atestă că datoria pentru folosirea terenului aferent obiectelor private UCOOP Fălești pe perioada

01.01.2023 – 31.12.2023 constituie suma de 347 216,64 lei, formată din plata pentru folosirea terenului în mărime de 206 278,20 lei și penalitatea în mărime de 140 938,44 lei (f.d. 56-57).

23. Potrivit certificatului din 18.04.2024, eliberat de Primăria or. Fălești se atestă faptul că datoria pentru plata folosirii terenului aferent obiectelor private UCOOP Fălești pe perioada 01.01.2024 – 31.12.2024 constituie suma de 132 568,50 lei, formată din plata pentru folosirea terenului în mărime de 68 759,40 lei și penalitatea în mărime de 63 809,10 lei (f.d. 58-59).

24. Prin notificarea din 08 iulie 2022, Primăria or. Fălești a transmis factura fiscală cu nr. II1002944 din 08.07.2022 pentru onorarea obligațiunii de achitare a plății pentru folosirea terenului în adresa UCOOP Fălești, care a recepționat-o la data de 13.07.2022 (f.d. 62 - 63).

25. La data de 14 iulie 2022, președintele Biroului Executiv UCOOP, Oleg Galiț, a remis un răspuns în adresa primarului or. Fălești, prin care a restituit factura fiscală nr. II 1002945 din 08.07.20212 fără executare, menționând că conform Actului de stat pentru dreptul de folosire a pământului nr. Б-004968 din anul 1993, eliberat de Comitetul Executiv raional Fălești Asociației de producere pentru colectări ”Colprodcoop din Fălești” (succesor UCOOP Fălești), terenul pentru care se solicită plata pentru folosire, a fost dat în folosință fără termen și fără plată. Actul fiind înscris în Registrul actelor de Stat pentru dreptul de folosire a pământului cu nr. 95 (f. d. 64).

26.După modificările deciziei Consiliului or. Fălești nr. 09/7 din 15.08.2007, operate prin deciziile Consiliului or. Fălești nr. 09/2 și 09/3 din 24.12.2021 (f. d. 6-7), o perioadă de timp între părți au urmat mai multe dispute, litigii cu referire la relațiile funciare în privința lotului de teren cu număr cadastral***** cu suprafața de 0, 8774 din or. Fălești, str. Pieții, 1, invocându-se de către pârât, ba dreptul de folosință gratuită în temeiul Actului de stat pentru dreptul de folosire a pământului nr. Б-004968 din anul 1993, ba dreptul de arendă în temeiul contractului nr. 84 la data de 26.10.2011 (f. d. 21, 64-88).

27.La data de 20.10.2022, Colegiul civil și de Contencios administrativ a Curții de Apel Bălți a pus capăt litigiilor, reținând în decizia sa aspecte importante asupra actelor juridice la care pârâta face referire (f. d. 34-47). Astfel, la pct. 62-66 din decizia Colegiului civil și de Contencios administrativ a Curții de Apel Bălți din 20.10.2022, s-a statuat că:

62. Actele cauzei atestă că, urmare a acestei decizii a Consiliului orăşenesc Făleşti din 18.08.2007, la data de 26.10.2011 între Primăria or. Făleşti, în persoana Primarului - interimar Veceslav Durnea şi URECOOP Floreşti în persoana directorului-interimar Tudor Harea la data de 26.10.2011 a fost încheiat un contract de arendă nr. 84 a terenului respectiv. Termenul de arendă a prezentului contract, conform pct. 2, este de trei ani şi acesta începe din data de 1 ianuarie 2010-pînă la data de 1 ianuarie 2013 (f.d. 71).

*63. Deci, din conţinutul probatoriului prezent la materialele cauzei nu se constată careva contracte de vînzare-cumpărare sau de arendă a terenului, pentru perioada următoare, şi ar determina instanţa de apel de a constata ilegalitatea deciziei nr. 09/03 din 24.12.2021„cu privire la calcularea şi încasarea plăţii de folosire a terenului proprietate publică cu nr. cadastral*****,aferente obiectivului al UCOOP Făleşti”*

64. Totodată, în contextul art. 101 al Legii privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pământului nr. 1308/1997,Colegiul specializat al Curţii de Apel Bălţi va aprecia drept eronată şi lipsită de consistenţă poziţia reclamantului/apelant Uniunea Cooperativelor de Consum din or. Făleşti precum că, o dată ce Consiliul de Miniştri al RSSM prin hotărârea nr. 155 din 20.04.1987„despre măsurile de ameliorare a lucrului pieţelor colhoznice în R.S.S.M.”a transmis cu titlu gratuit dreptul de folosinţă a pieţei comerciale şi terenului aferent pieţei amplasate în or. Floreşti Uniunii Republicane a Asociaţiilor de Consum din Moldova iar

*Comitetul executiva al Sovietului raional Fălești în anul 1993 a eliberat Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Fălești dreptul de folosință a pământului cu nr. cadastral***** și prevederile art. 108 alin.1) din Legea cooperativelor de consum, le acordă posibilitatea de a se folosi gratuit de acest teren pe toată durata existenței acestei cooperative.*

65.Or, potrivit art. 108 alin.1) din Legea cooperativelor de consum nr. 1232 din 28.09.2000, terenurile transmise în folosinţă organizaţiilor cooperatiste de consum şi întreprinderilor lor cooperatiste îşi menţin acest regim juridic pe durata existenţei acestora. Terenurile transmise sînt cumpărate și/sau privatizate în mod prioritar de către organizaţiile cooperatiste de consum şi întreprinderile lor cooperatiste, la cerere, în conformitate cu legislația.

66. ***Cu adevărat, în sensul legal menționat, Cooperativele de consum au dreptul la folosirea terenurilor transmise pentru desfășurarea activității, dar aceasta nu prezumă în mod automat și folosirea gratuită a acestora, fapt care nu rezultă din actul normativ indicat supra. Prin urmare, Legea cooperativelor de consum nr. 1232 din 28.09.2000 urmează a fi aplicată coroborat cu Legea privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pământului nr. 1308/1997, care în art. 101 stabilește expres dreptul autorității publice locale să stabilească taxe pentru folosirea terenurilor proprietate publică pentru persoanele juridice de drept privat, care nu au încheiate contracte de arendă. În speță existența unui contrcat de arendă nu se constată, prin urmare autoritatea publică locală întemeiat a decis obligarea apelantului la plata pentru folosirea terenului****, doar că perioada de calcul este una ce excede cadrul legal relevant.*

28.După cum se confirmă din înscrisurile prezentate, analizate deja și de instanțele ierarhic superioare, se atestă că raportul juridic funciar între părți, actualmente, rezultă din decizia Consiliului or. Fălești nr. 09/7 din 15.08.2007, modificată prin deciziile Consiliului or. Fălești nr. 09/2 și 09/3 din 24.12.2021.

Astfel, decizia Consiliului or. Fălești nr. 09/3 din 24.12.2021, care a fost obiect al litigiului în instanța de judecată, a fost, în parte, anulat calculul și încasarea plății pentru folosirea terenului pentru perioada 01.07.2017-2018, fiind în vigoare pentru perioada ulterioară.

29.Decizia Colegiului civil și de Contencios administrativ a Curții de Apel Bălți din 20.10.2022, menționată supra, este executorie și obligatorie, iar circumstanțele reținute prin aceasta au dobândit puterea lucrului judecat.

Puterea lucrului judecat (sau "autoritatea lucrului judecat") este un principiu juridic fundamental, care înseamnă că o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă stabilește un adevăr juridic definitiv și nu mai poate fi discutată într-un alt proces cu același obiect, aceeași cauză și aceleași părți.

30.Deși la data de 20.10.2022, Colegiului civil și de Contencios administrativ a Curții de Apel Bălți, a dat verdictul cât mai explicit cu referire la relațiile funciare dintre părți, și anume că, plata pentru folosirea terenului de către pârâtă a fost stabilită, legal, în mod unilateral, de către Consiliului or. Fălești prin decizia sa nr. 09/3 din 24.12.2021, pârâta, însă a ignorat acest act procedural obligatoriu și a continuat să achite plata pentru arenda terenului, făcând mențiune, în ordinele de plată, la contractul de arendă nr. 84 din 26.01.2011 (f. d. 100-101). În total fiind achitată suma de 20 936, 46 lei. În privința acestei sume, instanța nu se va expune. Or, reclamanta solicită încasarea plății pentru folosirea terenului și nu pentru arenda terenului.

Astfel, părțile urmează de sine stătător să decidă asupra acestor sume, iar în caz de litigiu, se vor adresa în instanța de judecată.

31.Referitor la celelalte sume achitate de către pârâtă pentru arenda terenului în cauză nu se referă la perioada pentru care se solicită plata pentru folosirea terenului din str. Pieții, 1, or. Fălești de către pârâtă (f. d. 102-110), astfel acestea absolut nu-s pertinente acestui litigiu.

32.Cum s-a menţionat mai sus, prin deciziile sale nr. 09/2 și 09/3 din 24.12.2021 Consiliul or. Fălești (f. d. 6-7), a modificat decizia sa nr. 09/7 din 15.08.2007.

Prin decizia nr. 09/2 din 24.12.2021, Consiliul or. Fălești a stabilit plata pentru folosirea tuturor loturilor de teren aferent obiectelor private a persoanelor juridice de pe teritoriul administrat, în cuantum de 10% din prețul normativ a pământului începând cu data de 01.01.2022, conform art. 10^1 al. 1) a Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308 din 25.07.1997 cu modificările ulterioare, care stipulează că, *în cazul în care proprietarii bunurilor privatizate sau ai întreprinderilor şi bunurilor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente bunurilor şi, întreprinderilor menţionate, de la aceştia, în modul şi termenele fixate în conformitate cu legislaţia,* ***se va încasa anual plata pentru folosirea terenului, stabilită în mod unilateral de consiliile locale, nu mai mică decît plata anuală de arendă, calculată conform art.10 alin.(11), şi nu mai mare de 10% din preţul normativ al pământului, 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.*

33.Plata pentru folosirea terenului din str. Pieții, 1, or. Fălești de către pârâta UCOOP, solicită reclamanta a fi încasată pentru perioada 01.01.2022-30.04.2024, în temeiul deciziei Consiliului or. Fălești nr. 09/2 din 24.12.2021, prin care s-a modificat decizia 09/7 din 15.08.2007, în proporție de 10% din prețul normativ a pământului (f. d. 5-6). Or, prin decizia 09/3 din aceiași dată 24.12.2021, Consiliul or. Fălești a stabilit plata pentru folosirea terenului, în mod unilateral, însă pe perioada de până la 01.01.2022.

34.Decizia Consiliului or. Fălești nr. 09/2 din 24.12.2021 prin care s-a stabilit plata pentru folosirea terenului în proporție de 10% din prețul normativ a pământului a fost adusă la cunoștință pârâtei la data de 24.05.2022 (f. d. 23-24). Notificarea despre adoptarea acestei decizii fiind recepționată la data de 25.05.2022 de către destinatar (f. d. 25). Această decizie a Consiliului or. Fălești nr. 09/2 din 24.12.2021 n-a fost contestată, este în vigoare și executorie, or probe care ar confirma contrariul, instanței n-au fost prezentate.

35.Astfel, în opinia instanței, pretenția privind încasarea plății pentru folosirea terenului din str. Pieții,1, or. Fălești cu suprafața de 0, 8774 ha de la pârâtă în beneficiul reclamantei, este legală și întemeiată, respectiv va fi admisă.

36.Ce ține de pretenția privind încasarea penalității în sumă totală de 270 394, 44 lei (65 646, 90 +140938, 44 lei + 63 809, 10 lei = 270 394, 44 lei, instanța o va respinge ca neîntemeiată.

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

Conform art. 952 Cod civil, *penalitatea stabilită de lege nu poate fi exclusă şi nici micşorată anticipat prin acordul părţilor*.

În şedinţa de judecată, reprezentantul reclamanţilor nu a prezentat un înscris justificativ cu referire la pretenţia ce ţine de clauza penală, nici norma legală care ar stipula clauza penală legală, aplicabilă litigiului din speţă. Astfel, în opinia instanţei, în această latură, pretenţia va fi respinsă ca neîntemeiată.

37. Deşi în decizia Consiliului or. Făleşti nr. 09/3 din 24.12.2021 la pct. 1, se menţionează că urmează să fie încasate penalităţi conform legislaţiei în vigoare, decizia în cauză nu-i aplicabilă speţei, or aceasta stipulează plata pentru folosirea terenului aferent obiectului privat, stabilită unilateral de către Consiliul or. Făleşti pentru perioada anterioară celei solicitate în cererea de chemare în judecată, adică pe o perioadă de până la 01.01.2022.

În al doilea rând, deşi se face referire la o clauză penală legală (prevăzută prin lege), nu se face referire la norma legală respectivă, nu este clar cum au fost stabilite proporţiile unei eventuale clauze penale şi din care raţionamente, etc.

Cu atât mai mult că, decizia Consiliului or. Făleşti nr. 09/3 din 24.12.2021, fiind obiectul litigiului în contencios administrativ, este relevantă în măsură în care, instanţele s-au expus cu referire la relaţia juridic-funciară dintre părţi asupra terenului cu numărul cadastral*****, cu suprafaţa de 0,8774 ha, aferent asfaltului, proprietate privată a Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Fălești, pentru perioada de până la 01.01.2022 (f. d. 7, 34-47).

38. Următoarea perioadă, începând cu data de 01.01.2022 este reglementată prin decizia Consiliului or. Făleşti nr. 09/2 din 24.12.2021 (f. d. 6), ce vine ca o continuitate a situaţiei juridice, stabilite prin decizia Consiliului or. Făleşti nr. 09/3 din 24.12.2021, şi anume stabilirea unilaterală a plăţii pentru folosirea terenului aferent obiectului privat conform art. 10^1 al. 1) a Legii privind preţul normativ şi modul de vânzare cumpărare a pământului nr. 1308 din 25.07.1997. Iar Legea în cauză prevede penalitate pentru fiecare zi de întârziere în proporţie de 0,1% din suma neachitată doar pentru cazul neachitării plăţii la cumpărarea terenului, conform art. 4 al. 4) Legea 1308/1997, clauză ce nu se aplică situaţiei din speţă.

39.Potrivit art. 82 din Codul de procedură civilă, *cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.*

În conformitate cu prevederile art. 98 alin. (1) Cod de procedură civilă, c*heltuielile 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.*

Potrivit art. 1) a Legii taxei de stat nr. 213 din 31.07.2023, *taxa de stat este o sumă de bani care se percepe de către organele de stat şi de către alte entităţi împuternicite special pentru acest fapt de la persoanele fizice şi juridice în ale căror interese se efectuează acţiuni sau se eliberează documente.*

Articolul 2 aceleiaşi Legi prevede:

(1) Taxa de timbru este o sumă de bani care se percepe, o singură dată, de la persoanele fizice şi juridice pentru intentarea unui proces judiciar civil, de contencios administrativ, precum şi pentru fiecare contestaţie împotriva deciziei agentului constatator asupra cauzei contravenţionale atât în primă instanţă, cât şi în căile de atac.

(4) Taxa de timbru constituie 200 de lei.

În temeiul celor relatate, în conformitate cu prevederile art. 14 alin. (2), art. 236, art. 238-241 Cod de procedură civilă,

h o t ă r ă ș t e :

Cererea de chemare în judecată depusă de reprezentantul Primăriei or. Fălești și al Consiliului local Fălești împotriva Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Fălești privind încasarea sumei de 751 710,24 lei cu titlu de plată pentru folosirea terenului cu numărul cadastral*****, cu suprafața de 0,8774 ha, aferent asfaltului, proprietate privată a Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Fălești, pentru perioada 01.01.2022 – 30.04.2024, se admite parțial.

Se încasează de la Uniunea Cooperativelor de Consum din or. Fălești, IDNO 1003602023807, cu sediul în or. Fălești, str. ***** în beneficiul Primăriei or. Fălești și Consiliului local Fălești, IDNO 1007601002094, cu sediul în or. Fălești, str. Ștefan cel Mare nr. 73, suma de 481 315, 80 lei (patru sute optzeci și unu mii trei sute cincisprezece lei 80 bani) cu titlu de plată pentru folosirea terenului cu numărul cadastral*****, cu suprafața de 0,8774 ha, aferent asfaltului, proprietate privată a Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Fălești, pentru perioada 01.01.2022 – 30.04.2024.

În rest cererea se respinge ca neîntemeiată.

Se încasează de la Uniunia Cooperativelor de Consum din or. Fălești în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 14 989, 44 lei (paisprezece mii nouă sute optzeci și nouă lei 44 bani) și 200 (două sute) lei taxa de timbru în beneficiul instanței.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Nord, în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Bălți (sediul Fălești).

Președinte de ședință,
Judecător Lilia Trocin