Dosarul nr. 2-5298/2023

2-23039485-12-2-16032023

H O T Ă R Î R E

în numele Legii

09 decembrie 2024 **mun. Chişinău**

Judecătorul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), Igor Pulbere judecînd în procedura cererilor cu valoare redusă cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău către Dmitriev Serghei și Dmitrieva Natalia privind încasarea redevenței pentru folosirea terenului, -

a c o n s t a t a t

La 15 martie 2023, Consiliul Municipal Chișinău (CMC) și Primarul general al municipiului Chișinău au depus cerere de chemare în judecată privind obligarea pîrîților Dmitriev Serghei și Dmitrieva Natalia la plata sumei de 72 919 lei. Această sumă reprezintă, conform susținerilor reclamanților, contravaloarea redevenței datorate pentru folosința terenului proprietate municipală cu numărul cadastral 0100120.125, aferentă perioadei 01 martie 2019 – 31 decembrie 2022.

Fundamentul juridic invocat de reclamanți rezidă în prevederile Legii nr. 133/2018, care a introdus în legislația națională, începînd cu 01 martie 2019, instituția superficiei legale asupra terenurilor publice, în beneficiul proprietarilor construcțiilor amplasate pe acestea. Reclamanții argumentează că pîrîții sunt proprietarii construcției identificate cu numărul cadastral 0100120.125.29, iar această construcție ar fi amplasată pe terenul municipal menționat (0100120.125). Prin urmare, în virtutea legii, pîrîții ar fi dobîndit calitatea de superficiar și, corelativ, obligația de a achita redevența stabilită conform normelor legale și actelor autorității locale.

Pîrîții, prin referința depusă la 19 mai 2023, au contestat în totalitate pretențiile reclamanților, solicitînd respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată. Argumentul principal al apărării lor vizează însăși premisa factologică a acțiunii: localizarea construcției cu nr. cadastral 0100120.125.29.

Pîrîții susțin ferm că această construcție nu se află pe terenul municipal 0100120.125, ci este integral amplasată pe terenul cu numărul cadastral 0100120.093, teren care le aparține cu drept de proprietate privată. În susținerea afirmațiilor lor, pîrîții au invocat și anexat extrase din

Registrul bunurilor imobile și planuri cadastrale, menționînd, de asemenea, că terenul 0100120.093 a fost achiziționat de la municipalitate în anul 2006, prin contract de vînzare-cumpărare, în baza deciziilor CMC.

Concluzia pîrîrților este că, în lipsa unei amplasări a construcției pe terenul reclamanților, nu poate opera superficia legală invocată, iar cererea de încasare a redevenței este lipsită de suport juridic și faptic.

Reclamanții au formulat obiecții la referință, menținîndu-și poziția inițială și argumentînd că datele oficiale din Registrul bunurilor imobile, coroborate cu informații interne obținute de la Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare (DGAURF), confirmă înregistrarea construcției pîrîților (0100120.125.29) pe terenul municipal (0100120.125). Astfel, reclamanții consideră că superficia legală și obligația de plată sunt pe deplin justificate.

Cauza a fost examinată în procedura scrisă, conform normelor aplicabile cererilor cu valoare redusă (art. 276^2-276^4 Cod de procedură civilă).

În procesul de examinare și soluționare a cauzei, instanța se ghidează de principiile fundamentale ale probațiunii în procedura civilă, așa cum sunt ele stabilite în Codul de procedură civilă. Conform art. 117 alin. (1) și art. 118 alin. (1), probele reprezintă elementele de fapt dobîndite legal care servesc la constatarea circumstanțelor relevante, iar fiecare parte are sarcina de a dovedi circumstanțele pe care le invocă.

În acest context, instanța are responsabilitatea, în conformitate cu art. 121 și art. 122, de a reține spre examinare doar probele pertinente și admisibile, care confirmă, combat ori pun la îndoială existența circumstanțelor importante pentru soluționarea justă a cazului. Aceste probe sunt evaluate în ansamblu, ținînd cont de legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea pricinii, așa cum prevede art. 130 alin. (3).

În final, conform art. 239 și art. 240 alin. (1), hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată, bazîndu-se exclusiv pe circumstanțele constatate nemijlocit și pe probele cercetate în ședința de judecată. La deliberare, instanța apreciază probele, determină circumstanțele relevante, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă și admisibilitatea acțiunii, asigurînd astfel o soluționare echitabilă și conformă cu legea a cauzei.

Analizînd materialele dosarului, probele administrate și normele de drept incidente, instanța reține următoarele:

Miza principală a litigiului constă în stabilirea corectă a situației de fapt, respectiv determinarea terenului pe care este efectiv amplasată construcția cu numărul cadastral 0100120.125.29, proprietatea pîrîților. Întreaga construcție juridică a reclamanților, bazată pe instituirea superficiei legale prin efectul Legii nr. 133/2018, depinde în mod crucial de dovada faptului că această construcție se află pe terenul proprietate municipală cu numărul cadastral 0100120.125.

Conform principiilor fundamentale ale probațiunii în procesul civil, statuate de Codul de procedură civilă, sarcina dovedirii circumstanțelor invocate în susținerea pretențiilor revine părții care le afirmă (art. 118 alin. (1) CPC). În speță, reclamanții aveau obligația de a proba, dincolo de orice îndoială rezonabilă, că imobilul pîrîților este situat pe terenul municipal. Această probă este esențială, deoarece doar constatarea acestei situații de fapt ar putea atrage incidența superficiei legale și, pe cale de consecință, obligația de plată a redevenței.

Examinînd probele prezentate de ambele părți, instanța constată existența unei contradicții vădite în ceea ce privește localizarea construcției disputate. Reclamanții se prevalează de informații extrase din Registrul bunurilor imobile și de o notă de serviciu a DGAURF, care atestă înregistrarea construcției 0100120.125.29 pe terenul municipal 0100120.125. În pe de altă parte, pîrîții prezintă, de asemenea, informații din Registrul bunurilor imobile, planuri cadastrale și, crucial, actul de proprietate asupra terenului învecinat (0100120.093), dobîndit de la municipalitate, argumentînd și demonstrînd, din perspectiva lor, că aceeași construcție este amplasată exclusiv pe terenul lor privat.

Această discrepanță probatorie, provenind parțial chiar din aceeași sursă oficială (Registrul bunurilor imobile), generează o incertitudine obiectivă cu privire la situația reală de pe teren. Noțiunea de superficie, conform Codului Civil, implică dreptul de a folosi terenul *altuia* pentru a exploata o construcție. Dacă există o neclaritate fundamentală cu privire la apartenența terenului pe care este situată construcția, aplicarea automată a superficiei devine problematică.

În acest context probatoriu contradictoriu, instanța apreciază că reclamanții nu au reușit să administreze probe concludente și neechivoce care să înlăture dubiile generate de apărarea pîrîților și de documentele prezentate de aceștia. Simpla referire la o înregistrare cadastrală, contestată prin alte înscrisuri, inclusiv prin acte de proprietate și planuri care sugerează o altă localizare, nu echivalează cu îndeplinirea deplină a sarcinii probatorii. Reclamanții nu au oferit elemente suplimentare decisive (expertiză tehnică, măsurători actualizate la fața locului etc.) care

să clarifice definitiv amplasamentul construcției în raport cu limitele celor două terenuri învecinate.

Prin urmare, instanța constată că nu s-a putut stabili cu certitudinea impusă de lege faptul esențial că imobilul construcție al pîrîților este amplasat pe terenul proprietate municipală invocat de reclamanți. În absența dovedirii acestei premise factologice, temeiul juridic al acțiunii – superficia legală instituită de Legea nr. 133/2018 – nu poate fi reținut ca aplicabil în raport cu pîrîții. Implicit, pretenția de încasare a redevenței aferente acestei superficiei devine nefondată.

În virtutea acestor considerente, apreciind că reclamanții nu și-au dovedit pretențiile conform exigențelor legale, instanța urmează să respingă acțiunea.

În conformitate cu prevederile art. art. 98, 276^2-276^4 Cod de procedură civilă, judecătorul,-

h o t ă r ă ş t e

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău către Dmitriev Serghei și Dmitrieva Natalia privind încasarea redevenței pentru folosirea terenului.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Judecător **Igor Pulbere**