Dosarul nr. 2-4831/26
2-26037082-12-2-24032026

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

08 septembrie 2026 mun. Chișinău

Judecătorul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, Tatiana Balan, examinând, unipersonal, în procedura cererilor cu valoare redusă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Consiliul municipal Chișinău împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Regata Imobiliare” cu privire la încasarea redevenței pentru folosirea terenului,

constată:

La data de 20 martie 2026, Consiliul municipal Chișinău a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Regata Imobiliare” cu privire la încasarea redevenței pentru folosirea terenului.

În motivarea acțiunii reclamantul 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 privai) 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.

A menționat că, potrivit 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.

A susținut că, în conformitate cu prevederile Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău și ale Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobate prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 din 02 aprilie 2013, plata anuală pentru utilizarea terenului a fost modificată în baza Legii nr. 220 din 16 decembrie

2021, constituie suma de 35457 lei/an (din data de 01 ianuarie 2022), ratele urmând a fi achitate nu mai târziu de ultima dată a fiecărui trimestru.

A afirmat că, SRL „Regata Imobiliare” nu a respectat prevederile expres stipulate în legislație, ce se manifestă prin neachitarea sumei de 124 525,86 lei, pentru folosirea bunului imobil - teren cu suprafața de 0,2236 ha, cu numărul cadastral*****, din mun. *****, pentru perioada 30 iunie 2022 - 31 decembrie 2025.

A notat că, a întreprins măsuri de tranșare prealabilă a litigiului, prin somația nr. 1-03/2-1342, expediată pârâtului, prin care i-a fost acordat un termen pentru stingerea integrală a datoriei, cerințe care au rămas fără răspuns.

Solicită admiterea acțiunii și încasarea din contul pârâtei în beneficiul său a sumei de 124 525,86 lei pentru folosirea bunului imobil - teren cu suprafața de 0,2236 ha, cu nr. cadastral*****, din mun. ***** pentru perioada 30 iunie 2022 - 31 decembrie 2025.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 26 martie 2026 a fost acceptată spre examinare, în procedura cererilor cu valoare redusă, cererea de chemare în judecată depusă de către Consiliului municipal Chișinău.

La data de 26 martie 2026, în adresa participanților la proces a fost expediată copia încheierii nominalizate, iar pârâtei i-au fost expediate și copiile de pe cererea de chemare în judecată și de pe înscrisurile anexate.

Pârâta nu a recepționat actele expediate, fiind restituit plicul în adresa instanței, cu mențiunea „nereclamat” (f. d. 17, 19).

La data de 05 mai 2026, pârâtei repetat i-au fost expediate copiile de pe cererea de chemare în judecată și de pe înscrisurile anexate (f. d. 20).

Pârâta nu a recepționat actele expediate, fiind restituit plicul în adresa instanței, cu mențiunea „nereclamat” (f. d. 21, 22).

În acest sens, se reține că, copiile de pe încheierea nominalizată, de pe cererea de chemare în judecată și de pe înscrisurile anexate au fost expediate la adresa pârâtei indicată în Registrul de stat al populației, oferit de PIGD – mun. Chișinău, str. M. Cebotari,20, dar corespondența menționată a fost returnată în adresa instanței de către oficiul poștal cu mențiunea „nereclamat”.

În acest context este de notat că, pct. 2 din Hotărârea Guvernului RM nr.1457 din 30 decembrie 2016 pentru aprobarea Regulilor privind prestarea serviciilor poștale definește trimiterea nereclamată ca fiind o trimitere poștală care nu a fost distribuită (predată) destinatarului din cauza nesolicitării sau refuzului de recepționare a acesteia.

Drept urmare, faptul că, SRL „Regata Imobiliare” nu a solicitat ridicarea de la oficiul poștal a plicului cu copiile de pe încheiere, de pe cererea de chemare în judecată și de pe înscrisurile anexate, nu poate fi imputat instanței.

În conformitate cu art. 276^3 alin. (1) și (3) din Codul de procedură civilă, procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă. În termen de 30 de zile de la comunicarea cererii de chemare în judecată și a înscrisurilor anexate, inclusiv în cazul comunicării prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, pârâtul prezintă instanței judecătorești și reclamantului o referință, precum și copii de pe înscrisurile necesare.

În conformitate cu art. 276^4 alin. (2) din Codul de procedură civilă, dacă, după ce i s-au comunicat cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate, pârâtul nu depune referință, soluționarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar.

Prin urmare, luând în considerație normele de drept expuse, judecătorul soluționează cererea de chemare în judecată în baza materialelor anexate la dosar.

Studiind materialele dosarului, judecătorul consideră acțiunea neîntemeiată și care urmează a fi respinsă din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile şi obiecțiile părților, precum şi altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale.

În conformitate cu art. 130 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Niciun fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

Art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă prevede că, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

În conformitate cu art. 239 CPC, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

Conform art. 654 alin. (1) - (3) din Codul civil, superficia este dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării şi exploatării unei

construcții a superficiarului, deasupra şi sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune şi poate fi obiect al unui contract de locațiune. Dacă nu se prevede altfel, dreptul de superficie nu se poate exercita decât asupra suprafeței construite sau asupra suprafeței pe care urmează să se ridice construcția, precum şi asupra suprafeței neconstruite, necesare, potrivit naturii sau destinației construcției, exploatării ei normale. Întinderea dreptului superficiarului de a folosi terenul grevat este stabilită prin contract sau lege. În lipsa unor prevederi contractuale, terenul este grevat cu servitutea necesară exercitării dreptului de superficie.

Conform art. 659 din Codul civil, dacă actul juridic nu prevede altfel, superficiarul datorează proprietarului terenului, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piață, ținând seama de natura terenului, de zona în care se află el, de destinația construcției, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. Redevența se determină la data constituirii superficiei. Redevența poate fi ajustată la cererea uneia din părți, în cazul în care condițiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă. Măsura ajustării se va aprecia ținându-se seama de schimbarea condițiilor economice şi de principiul echității.

Din materialele cauzei rezultă că, proprietar al bunului imobil – teren pentru construcții amplasat în mun. *****, cu suprafața de 0,2236 ha, cu nr. cadastral*****, este Republica Moldova. Temeiul înscrierii indicate anterior a servit Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XII din 25 februarie 1998.

Pe terenul menționat sunt amplasate bunurile imobile cu nr. cadastrale *****, care aparțin cu drept de proprietate SRL „Regata Imobiliare”, în temeiul contractului de vînzare-cumpărare nr. 1945 din 27 iunie 2017.

Prin somația nr. 1-03/2-1342 din 25 noiembrie 2025 Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare, motivând că, în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/35 din 23 decembrie 2014 și a contractului nr.6580/2024 din 31 decembrie 2014 au fost stabilite hotarele lotului de pământ cu suprafața de 0,2236 ha din str. *****, necesare exploatării obiectivului proprietate privată, dreptul asupra terenului fiind înscris în Registrul bunurilor imobile cu nr.cadastral*****, a informat SRL „Regata Imobiliare” despre obligația de a achita plata pentru utilizarea terenului în mărime de 124 525,86 lei, pentru perioada 30 iunie 2022 – 31 decembrie 2025.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, Consiliul municipal Chișinău a solicitat încasarea din contul SRL „Regata Imobiliare” în beneficiul său a sumei de 124 525,86 lei pentru folosirea bunului imobil - teren cu suprafața de 0.2236 ha, cu nr. cadastral*****, din mun. ***** pentru perioada 30 iunie 2022 – 31 decembrie 2025.

Conform art. 413 alin. (1) și (2) lit. a) din Codul civil, drepturile, actele și faptele privitoare la starea și capacitatea persoanelor, cele în legătură cu bunurile care aparțin acestora, precum şi orice raporturi juridice sunt supuse publicității în cazurile expres prevăzute de lege. Publicitatea menționată la alin.(1) se realizează prin registrul bunurilor imobile.

Conform art. 415 alin. (1) din Codul civil, publicitatea asigură opozabilitatea dreptului, actului, faptului, precum şi a oricărui raport juridic supus publicității, stabilește rangul acestora şi, dacă legea prevede în mod expres, condiționează constituirea sau efectele lor juridice, iar conform art. 416 alin. (1) din Codul civil, dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că el există, cît timp nu a fost radiat sau modificat în condițiile legii.

Conform art. 424 alin. (1) și (4) din Codul civil, 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. Modificarea unui drept înregistrat se face potrivit regulilor stabilite pentru dobândirea acestui drept.

Articolul 434 din Codul civil prevede că, în cazul drepturilor supuse înregistrării, prezumțiile prevăzute la art.416 pot fi răsturnate numai pe calea acțiunii în rectificare sau dacă se face dovada cazului prevăzut la art.425.

Conform art. 446 alin. (1) din Codul civil, în registrul bunurilor imobile se înregistrează bunurile imobile şi drepturile reale asupra lor (drepturi reale imobiliare). De asemenea, în registrul bunurilor imobile se înscriu părțile componente ale bunurilor imobile. În cazurile prevăzute de lege, titularul dreptului real este obligat să ceară înscrierea părților componente ale bunurilor imobile.

Conform art. 447 din Codul civil, în afara altor temeiuri prevăzute de lege, înregistrarea sau înregistrarea provizorie în registrul bunurilor imobile se efectuează în baza contractului autentificat notarial, a hotărârii judecătorești, a certificatului de moștenitor sau în baza unui act emis de autoritățile administrative în cazurile în care legea prevede aceasta.

Conform art. 465 alin. (1) din Codul civil, dacă legea nu prevede altfel, drepturile reale asupra bunurilor imobile se constituie, se transmit, se grevează cu alte drepturi reale numai prin înregistrare în registrul bunurilor imobile, pe baza actului sau faptului care întemeiază înregistrarea în condițiile legii.

Articolul 471 alin. (1) și (2) din Codul civil prevede că, bunurile care aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale fac parte din domeniul privat dacă, prin lege sau în modul stabilit de lege, nu sunt trecute în domeniul public. Din domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale fac parte bunurile determinate de lege, precum şi bunurile care, prin natura lor, sunt de uz sau de interes public. Interesul public implică afectarea bunului la un serviciu

public sau la orice activitate care satisface nevoile colectivității fără a presupune accesul nemijlocit al acesteia la utilizarea bunului conform destinației menționate.

Instanța de judecată reține că, publicitatea dreptului asupra bunului imobil este esențială, iar calitatea de titular al dreptului real se determină exclusiv prin verificarea Registrului bunurilor imobile.

Judecătorul ține să menționeze că, în speță, extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat la data de 30 octombrie 2025 indică explicit că, terenul cu nr.cadastral ***** se află în proprietatea Republicii Moldova și nu a fost transferat sau înregistrat în proprietatea municipiului Chișinău.

În consecință, doar titularul dreptului de proprietate publică, în speță, statul, prin autoritatea competentă, este în drept să exercite prerogativele aferente, inclusiv să solicite contraprestație pentru folosirea bunului. Consiliul municipal Chișinău nu deține un drept subiectiv recunoscut de lege asupra bunului în litigiu, întrucât nu este titularul dreptului real înscris în registru, iar dreptul de gestiune, dacă există, nu a fost dovedit și nu este opozabil debitorului obligației pretinse.

Întrucât dreptul de a acționa în justiție este condiționat de existenta unui interes legitim și actual, precum și de calitatea de titular al raportului juridic subiectiv, instanța de judecată consideră necesar de a respinge acțiunea ca neîntemeiată.

În conformitate cu art. 238-241 și 276^{2}-276^{4} din Codul de procedură civilă, judecătorul

hotărăște:

Se respinge acțiunea depusă de către Consiliul municipal Chișinău împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Regata Imobiliare” cu privire la încasarea redevenței pentru folosirea terenului ca neîntemeiată.

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.

Judecătorul Tatiana Balan