Dosarul nr. 2c-275/23 /2-23015748-12-2c-01022023/

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

29 februarie 2024 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Centru
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Angela Ciubotaru
Grefier Ionela Ceborciu
Cu participarea:
Reprezentantul reclamantului Darii Dumitru
Reprezentantului pîrîtului Zberea Ivan

a examinat în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva SRL ”ADI STUDIO” cu privire la încasarea redevenței anuale,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces:

1. La data de 31 ianuarie 2023 Consiliul municipal Chișinău a depus o cerere de chemare în judecat împotriva SRL ”ADI STUDIO” cu privire la încasarea redevenței anuale.

2. În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că prin efectul Legii nr.133/2018 din 01 martie 2019 s-a instituit dreptul 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.

A menționat că, conform art.42 Cod funciar, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii - în proprietate municipală, deci lotul de pământ cu suprafața totală de ***** ha, cu nr.cadastral ***** din șos. *****, ***** (***** din supr. tot. constr.*****), pe care sunt amplasate imobilele proprietate ale ”ASI STUDIO” SRL, 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 din 25 iulie 1997, prețul normativ al pământului se stabilește la vânzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum și în alte cazuri ce țin de activitatea economică.

Consideră reclamantul că, 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 bunurilor privatizate sau ai întreprinderilor și bunurilor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente obiectivelor și întreprinderilor menționate, de la aceștia, în modul şi 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), şi nu mai mare de 10% din preţul 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.

A indicat reclamantul că, 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 7838 lei pe an (până la 31 decembrie 2021), iar conform Legii nr.220 din 16 decembrie 2021, plata anuală constituie suma de 13 457 lei pe an.

Astfel, a constatat că, pârâtul ”ASI STUDIO” SRL n-a respectat prevederile expres stipulate în legislație ce se manifestă prin neachitarea sumei de 32300,75 lei, pentru folosirea bunului imobil teren - suprafața de ***** ha cu numărul cadastral ***** situat în șos. ***** *****, (***** din supr. tot. constr.*****), pentru perioada 01 martie 2019 - 30 septembrie 2022.

A atras atenția la prevederile art.500 alin.(1) Cod civil, care statuează că, proprietarul are drept de posesie, de folosință și de dispoziție asupra bunului.

Totodată susține reclamantul că, Consiliul Municipal Chișinău a indicat că, a întreprins măsuri de tranșare prealabilă a litigiului, prin somația expediată nr.01/1-08-327 din 19 iulie 2022, pârâtului fiind acordat un termen suplimentar pentru

înlăturarea încălcărilor specificate în legislație, solicitându-i-se stingerea integrală a datoriei, cerințe, care însă au rămas fără satisfacere.

3. În temeiul celor expuse, Consiliul Municipal Chișinău a solicitat încasarea de la SRL ”ASI STUDIO” a sumei de 32300,75 lei ce reprezintă plata pentru folosirea bunului imobil - teren cu suprafața de ***** ha, cu numărul cadastral cu numărul cadastral ***** situat în șos. ***** *****, (***** din supr. tot. constr.*****), pentru perioada 01 martie 2019 - 30 septembrie 2022

4. Prezent în ședința de judecată reclamantul reclamantului Darii Dumitru s-a pronunțat în favoarea admiterii acțiunii pe motivele de fapt și de drept invocate.

Reprezentantul pîrîtului SRL ”ADI STUDIO” Zberea Ivan s-a pronunțat în favoarea respingerii acțiunii pe motivele expuse în referința anexată la materialele cauzei.

Aprecierea instanței de judecată.

5. Audiind participanții la proces, studiind materialele cauzei, înregistrările audio ale ședinței de judecată, accesibile, probele prezentate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată conchide de a respinge acțiunea pentru considerentele ce urmează.

6. Conform prevederilor art. 118 alin. (1) din Codul 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.

7. Articolul 130 alin.(1) din Codul de procedură civilă, statuează că instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

8. În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.

9. Conform art.6 din Convenţia Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justiţiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligaţiei instanţelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanţelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicţii între motivare şi dispozitiv, constituie o garanţie pentru justiţiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

10. În ședința de judecată s-a stabilit că terenul cu suprafața de ***** ha, cu numărul cadastral ***** din mun. Chișinău, șos. ***** *****, pe care sunt

amplasate imobilele proprietate ale SR ”ADI STUDIO” (nr. 21, 26), constituie proprietate municipală. /f.d.12-15/

11. La fel, în ședința de judecată s-a stabilit că deși reclamantul cere obligarea pîrîtului la plata redevenței pentru folosirea terenului, plată ce urmează a fi efectuată în lipsa unui contract de arendă, pîrîtul a justificat prin bilanțul pe întreprindere existența datoriei, /f.d.22/, planul calculării /f.d.21/, extrasul pe întreprindere, /f.d.24/, pîrîtul prin referință atestă că are semnat contract de arenda terenului nr. 41 din 07.04.2003, /f.d.33/ valabil pînă la 28.12.2025/

12. Totodată, se reține că, la stabilirea plății conform bilanțului pe întreprindere concretă al Direcției generale Arhitectură Urbanism și Relații Funciare s-a ținut cont de faptul că pârâtul deține ***** din suprafața totală a bunului imobil (f.d.5, 6).

13. Concomitent, înscrisurile cauzei denotă că, la 19 iulie 2022, Direcția generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului Municipal Chișinău a înaintat în adresa pîrîtului somația nr.01/1-08-327 prin care a solicitat achitarea plății anuale pentru utilizarea terenului cu suprafața de ***** ha, pentru perioada 01 martie 2019 - 30 iunie 2022, în mărime totală de 32300 lei (f.d.4).

14. Somația a fost recepționată contra semnătură, fapt confirmat prin avizul de recepție (f.d.8-verso).

15. Constatând lipsa diligenței pârâtului de achitare a plății pentru folosirea terenului proprietate municipală, Consiliul Municipal Chișinău la 01 februarie 2023 a depus o cerere de chemare în judecată împotriva SRL ”ADI STUDIO” privind încasarea datoriei la folosirea terenului.

16. Conform art. 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă, potrivit căruia orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

17. Conform prevederilor art. 9 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă, instanței judecătorești îi revine un rol diriguitor în organizarea și desfășurarea procesului, ale cărui limite și al cărui conținut sânt stabilite de prezentul cod și de alte legi.

18. Conform prevederilor 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 dacă legea nu dispune altfel.

19. Conform prevederilor art. 654 alin.(1) Cod civil, superficie este dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei 4 construcții a superficiarului, deasupra si 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.

20. Potrivit art.659 alin.(1)-(2) Cod civil, 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. Redevenţa poate fi ajustată la cererea uneia din părţi, în cazul în care condiţiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă. Măsura ajustării se va aprecia ţinîndu-se seama de schimbarea condiţiilor economice şi de principiul echităţii

21. Potrivit art.42 Cod funciar, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii - în proprietate municipală.

22. Conform art.10 alin.(1) din Legea privind prețul normativ și modul de vînzarecumpărare a pămîntului nr.1308-XII din 25 iulie 1997, preţul normativ al pămîntului se stabileşte la vînzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum şi în alte cazuri ce ţin de activitatea economică, iar o astfel de plată este prevăzută în legislație și anume în art.101 alin.(1) din Legea menționată supra, care statuează 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 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.

23. Potrivit art.26 din Legea nr.133/2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, legiuitorul național a stabilit, că prin efectul Legii nr.133/2018, din 1 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 1 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 decît cele prevăzute la lit.a)-c); e) nu are niciun drept asupra terenului. 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 dobînditorului subsecvent al bunului înregistrat separat și al dreptului de superficie. 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. 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. 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.

24. Din sensul normelor legale citate mai sus, urmează că, persoanele care folosesc un teren proprietate municipală, au obligația de a achita o redevență anuală pentru această folosire.

25. Prin decizia Consiliului Municipal Chişinău din 3 august 2000 s-a autentificat dreptul de folosinţă asupra lotului de pământ .

26. Totodată se atestă că prin efectul Legii 133/2018, din 1 martie 2019, s-a instituit drept de superficie asupra terenului care aparţine 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.

27. Conform art. 29 aliniatul (2) din Legea 1125/2002 în redacţia Legii 171/2019, superficialul care deţine superficie legală în temeiul alin. (1) lit. d) sau e) este obligat să achite în bugetul local o redeventă anuală, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul care aparţine unităţii 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 preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Această obligaţie incumbă şi dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat şi al dreptului de superficie.

28. Raportând la caz prevederile legale sus menționate, avînd bunurile imobile sunt transmise în arendă de către administrațiZona Antreprenoriatului Liber ”Expo-Business-Chișinău” pîrîtului SRL ”ADI STUDIO” pînă la 28.12.2025, administrația se află la autogestiune și principalele surse ale administrației sunt încasările din darea în arendă a bunurilor, Zona liberă este crată la propunerea Guvernului, pentru înființarea și funcționarea zonei libere a fost transmis terenul, contractul de arendă este încheiat cu administrația, atribuțiile administrației înserat în art. 6 lit.g) din Legea 440, încasarea redevenței în temeiul modificărilor operate la Codul civil din 01.03.2019 pînă la 30.09.2022, este neîntemeiată.

29. Or, încasarea ar fi dublă în defavoarea agentului economic și scopului legal de creare a zonei libere, parte component a teritoriului vamal, delimitate din punct de vedere economic, care acordă posibilitatea agenților economici pentru desfășurarea activității de întreprinzător.

30. Plata arendei și a redevenței pentru același teren, ar constitui în sine o dublă impunere.

În conformitate cu art. 236-241 CPC, instanța de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge acțiunea înaintată de Consiliul municipal Chișinău împotriva SRL ”ADI STUDIO” cu privire la încasarea redevenței anuale, ca fiind neîntemeiată.

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău, în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Președintele ședinței,
Judecătorul **Angela CIUBOTARU**