Prima instanţă: Judecătoria Bălți, sediul central (judecător: Eduard Balan)
Dosarul nr. 2ac-58/23

C U R T E A D E A P E L B Ă L Ţ I
D E C I Z I E
Colegiul Civil şi de Contencios Administrativ

07 iunie 2024 mun. Bălţi

Instanţa compusă din:
Preşedintele completului , judecător Gheorghe Scutelnic
Judecători Dumitru Corolevschi, Oxana Mironov
Grefier Natalia Pasat

examinând în ședință publică apelurile declarate de Consiliul mun. Bălți, Primăria mun. Bălți, Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți şi Agenția Proprietății Publice împotriva hotărârii judecătoriei Bălți, sediul Central din 22 februarie 2023, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți şi Consiliul mun. Bălți către SA „întreprinderea de Transport nr.7 Bălți", intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice, privind încasarea datoriei în mărime de 756 651,06 lei (perioada 01.01.2014 - 31.12.2021),

cererea reconvențională depusă de SA „întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" către Primăria mun. Bălți şi Consiliul mun. Bălți, intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice, privind declararea nulă a contractului de arendă nr.489 din 10 octombrie 2012, și

cererea intervenientului principal depusă de Agenția Proprietății Publice către Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți, Consiliul mun. Bălți și SA „întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" privind constatarea nulității absolute a contractului de arendă nr.489 din 10 octombrie 2012 și încasarea prejudiciului material pentru folosirea terenului proprietate publică a statului în mărime de 2 835 687 lei (perioada 01.01.2018 - 25.01.2023),

a constatat:

Pretențiile reclamantului:

1. La 26 decembrie 2018 Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun.
2. Bălți au depus cerere de chemare în judecată către SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" privind încasarea datoriei în mărime de 504434,04 lei.
3. În motivarea cererii reclamantul a indicat că, la 10.10.2012 SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" a încheiat un contract de arendă nr.489 cu Primăria

mun. Bălți în persoana primarului Panciuc Vasile în baza Deciziei Consiliului municipal Bălți ***** din 27.09.2012 ”Cu privire la perfectarea relațiilor funciare prin intermediul încheierii contractelor de arendă”. Astfel, indică că, obiect al contractului de arendă menționat constituie terenul situat în mun. ***** cu suprafața totală de 38740 m.p. sub obiect privatizat, termenul contractului fiind pe o perioadă de 20 de ani (28.09.2012-27.09.2023).

4. Menționează că, din conținutul clauzelor contractuale capitolul IV pct.4.2 al contractului de arendă nr.489 din 10.10.2012, SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” și-a asumat obligația să achite plata arendei în rate anuale în primul trimestru.
5. Indică că, conform tabelului de datorii la situația din 11.10.2018 pârâtul înregistrează datorii în sumă de 50 4434,04 lei, motiv pentru care reclamantul a expediat în adresa pârâtului înștiințări cu aviz prin poștă cu privire la suma datorată și termenul limită de achitare, însă fără careva rezultate.
6. Solicită,încasarea din contul pârâtului a datoriei în mărime de 504434,04 lei conform contractului de arendă a terenului nr.489 din 10.10.2012.
7. ***La data de 04.09.2020 de către SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” a fost depusă cerere reconvențională prin care a solicitat declararea nulității contractului de arendă nr.489 din 10.10.2012 încheiat între Primăria mun. Bălți și SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” și respingerea acțiunii inițiale înaintate de Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți***.
8. În motivarea cererii respective a indicat că, prin decizia Curții de Apel Bălți din 28.02.2019 s-a admis parțial acțiunea Agenției Proprietății Publice, fiind anulat pct.2 din anexa nr.28 a Deciziei Consiliului mun. Bălți ***** din 27.09.2012 referitor la perfectarea locațiunii terenului din mun. ***** nr. cadastral *****, iar în latura anulării contractului de arendă nr.489 din 10.10.2012 încheiat între primăria mun. Bălți și SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” cerința fiind respinsă, pe motiv că SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” nu figurează ca parte în procesul desfășurat între Agenția Proprietății Publice, Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți, neavând statut de pârât, ci de intervenient accesoriu, cerința privind anularea contractului de arendă fiind îndreptată față de un pârât necorespunzător. Totodată, indică că, decizia Curții de Apel Bălți din 28.02.2019 a fost menținută prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 31.07.2019.
9. SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” își întemeiază cerința privind anularea contractului de arendă nr.489 din 10.10.2012 pe faptul că prin decizia Curții de Apel Bălți din 28.02.2019 a fost anulat pct.2 din anexa nr.28 a Deciziei Consiliului mun. Bălți ***** din 27.09.2012 referitor la perfectarea locațiunii terenului în baza căruia a fost încheiat contractul de arendă, prin

urmare consideră că ultimul este act juridic subsecvent și contravine normelor imperative ale legii, urmând a fi declarat nul. Mai mult ca atât, indică că încheierea contractului de arendă de către Primăria mun. Bălți a avut loc fără ca aceasta să aibă un careva drept de dispoziție asupra bunului, fapt care la fel a fost constatat în decizia Curții de Apel Bălți din 28.02.2019.

10. Prin hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Central din 11 noiembrie 2020, s-a respins, cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria, Primarul și Consiliul mun. Bălți către Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți privind încasarea datoriei în temeiul contractului de arendă; s-a admis cererea reconvențională înaintată de SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" către Primăria, Consiliul mun. Bălți privind declararea nulă a contractului de arendă nr.489 din 10.10.2012, și s-a declarat nul ***** din 10.10.2012 încheiat între Primăria mun.. Bălți și SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți".

11. Prin decizia Curții de Apel Bălți din 02.02.2021, s-a respins cererea de apel declarată de Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți și s-a menținut hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Central din 11 noiembrie 2020.

12. Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 14.07.2021 a fost admis recursul declarat de Primarul mun. Bălți, Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți, fiind casată integral decizia Curții de Apel Bălți din 02.02.2021 cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Bălți în alt complet de judecată.

13. Prin decizia Curții de Apel Bălți din 09.09.2021 a fost admis apelul declarat de Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți, fiind casată hotărârea Judecătoriei Bălți sediul central din 11.11.2020 cu remiterea cauzei la rejudecare în aceiași instanță în alt complet.

14. Astfel, la 02.11.2021 prezenta cauză civilă a fost repartizată în mod automat aleatoriu judecătorului Judecătoriei Bălți sediul central Balan Eduard.

15. Prin încheierea din 02.11.2021 s-a atras în calitate de intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice, pe cauza în procedura contencioasă la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți către SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" privind încasarea datoriei, și cererea reconvențională depusă de SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" către Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți privind declararea nulă a contractului de arendă.

16. ***La 19.11.2021 de către Agenția Proprietății Publice a fost depusă cerere de chemare în judecată privind admiterea în calitate de intervenient principal și constatarea nulității absolute a actelor juridice, cerere admisă pentru examinare prin încheierea protocolară din 25.11.2021.***

17. În motivarea cererii s-a indicat că, în aspectul atribuțiilor funcționale determinate prin lege și a faptului că statul Republica Moldova este proprietarul terenului cu nr. cadastral ***** amplasat în mun. *****, Agenția Proprietății

Publice stabilește necesar formularea pretențiilor proprii, considerând că cererea de chemare în judecată înaintată de Primarul mun. Bălți, Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți urmează a fi respinsă. În motivarea poziției respective a indicat că, conform informației din Banca de date a cadastrului bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral ***** amplasat în mun. ***** constituie proprietate publică a statului Republica Moldova, de aceea consideră eronată poziția Primăriei mun. Bălți prin care se consideră îndreptățită să perceapă și să încaseze plăți din contul SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" pentru folosirea terenului.

18. Mai indică că, dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** amplasat în mun. ***** aparține Statului Republica Moldova, fapt determinat și prin decizia Curții de Apel Bălți nr.3a-285/18 din 28.02.2019 prin care a fost anulat pct.2 din anexa nr.28 a deciziei Consiliului mun. Bălți ***** din 27.09.2012 referitor la transmiterea în locațiune a terenului vizat, respectivul act administrativ fiind anulat pe motiv că unitatea administrativ-teritorială Bălți nu este proprietarul terenului în cauză și nu dispune în acest sens de un careva drept de dispoziție asupra acestuia.

19. Indică asupra lipsei unui temei legal în baza căruia terenul menționat proprietate publică a statului să fie administrat în proprietatea unității administrativ-teritoriale Bălți, Primăria mun. Bălți nefiind organul abilitat cu administrarea terenului cu nr. cadastral ***** și nu poate dispune de un bun ce nu-i aparține, motiv pentru care consideră că contractul de arendă nr.489 din 10.10.2012 încheiat între Primăria mun. Bălți și SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" este lovit de nulitate absolută.

20. Consideră că, SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" SA urma să legifereze folosința terenului aferent construcțiilor proprietate privată a SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" situat în***** cu achitarea chiriei.

21. Astfel, indică că este determinat actul prin care statul ca proprietar al terenului i s-a adus un prejudiciu material în cuantum de minim chiria pentru folosința terenului dat în mărime de 694453,99 lei pe an, cuantumul chiriei anuale pentru folosirea terenului aferent construcțiilor.

22. Menționează că, din momentul obligării proprietarilor de construcție să legifereze dreptul de folosință a terenurilor proprietate publică 01.07.2016 și momentul înaintării prezentei acțiuni noiembrie 2021 se determină o perioadă de 65 luni de neachitare a chiriei, care însumată pentru toată perioada constituie 3761626,05 lei.

23. Astfel, indică că, Statului Republica Moldova în persoana Agenției Proprietății Publice urmare a neachitării chiriei pentru folosința terenului proprietate de stat amplasat în mun. ***** număr cadastral ***** i-a fost adus un prejudiciu de 3761626,05 lei.

24. Solicită respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți către SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" privind încasarea datoriei, admiterea cererii de constatare a nulității absolute a contractului de arendă nr.489 din 10.10.2012 încheiat între Primăria mun. Bălți și SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți", încasarea din contul SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" suma de 3761626,05 lei cu titlu de prejudiciu material, precum și asigurarea acțiunii prin aplicarea sechestrului asupra construcțiilor cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, amplasate în mun. *****.

25. Prin încheierea din 25.11.2021 a fost admisă cererea de asigurare a acțiunii înaintată de Agenția Proprietății Publice. Totodată, prin încheierea protocolară din aceiași dată a fost admisă cererea reprezentantului intervenientului accesoriu Agenția Proprietății Publice privind admiterea în calitate de intervenient principal.

26. La 08.12.2021 de către reclamanții pe cererea inițială Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți a fost depusă cerere de majorare a cuantumului pretențiilor, solicitând încasarea din contul SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" datoria în mărime de 756 651,06 lei.

27. Ulterior, prin încheierea din 23.12.2021 a fost admisă parțial cererea privind excepția de tardivitate înaintată de SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" în raport cu acțiunea înaintată de Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți către SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți", intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice privind încasarea datoriei cu respingerea ca fiind înaintată tardiv a cererii de chemare în judecată înaintate de Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți către SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți", intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice privind încasarea datoriei pentru perioada 01.01.2014-20.12.2015, fiind respinsă cererea privind excepția de tardivitate înaintată de Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți în raport cu acțiunea reconvențională înaintată de SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" către Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți, intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice privind declararea nulă a contractului de arendă, fiind admis recursul declarat de Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți încheierea respectivă a fost casată prin decizia Curții de Apel Bălți din 13.05.2022, în partea prin care s-a respins ca fiind înaintată tardivă cererea de chemare în judecată depusă de Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți către SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți", intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice privind încasarea datoriei pentru perioada 01.01.2014-20.12.2015 emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria mun. Bălți,

Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți către SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți", intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice privind încasarea datoriei și cererea reconvențională depusă de SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" către Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți, intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice privind declararea nulă a contractului de arendă și cererea intervenientului principal depusă de Agenția Proprietății Publice către Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți și SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" privind constatarea nulității absolute a contractului de arendă și încasarea prejudiciului material, cu restituirea cauzei în partea casată la rejudecare la Judecătoria Bălți sediul central în același complet de judecată pentru soluționarea fondului.

28. ***La 06.06.2022 de către reprezentantul intervenientului principal a fost depusă cerere de majorare a cuantumului pretențiilor,*** prin care a indicat că, mărimea prejudiciului material a fost determinată în valoarea cuantumului minim a chiriei pentru folosința terenului situat în mun. ***** nr. cadastral ***** la data înaintării acțiunii noiembrie 2021, însă ținând cont de faptul că, SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" continuă folosirea gratuită a terenului proprietatea statutul, consideră că faptul dat a contribuit la majorarea prejudiciului material în valoare de 405098,2 lei ceea ce reprezintă chiria pentru perioada de după înaintarea acțiunii-694453,99 lei chiria pe an : 12 luni x 7 luni= 405098,2 lei.

29. Astfel, indică că la data întocmirii prezentei cereri, valoarea prejudiciului adus Agenției Proprietății Publice de către SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" este de 4166724,25 lei. În aspectul procentului aplicat de 8% din prețul normativ al terenului la stabilirea chiriei, indică că în cazul în care proprietarii de construcții nu au contracte de locațiune a terenurilor proprietate de stat, aferente construcțiilor ce le aparțin cu drept de proprietate, ținând cont de prevederile art.10^1 din Legea nr.1308/1997, Agenția Proprietății Publice prin Ordinul nr.211 din 01.07.2020 are reglementat procentul determinat din prețul normativ calculat pentru terenurile aferente obiectivelor privatizate, private, precum și construcțiilor nefinalizate, care pentru municipiul Bălți este stabilit în mărime de 8% din plata anuală de locațiune.

30. Mai indică că, coeficientul în funcție de amplasare și amenajare inginerească a terenului aferent a fost aplicat 1,75 prevăzut în anexa nr.4 a Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428/2008. Privitor la aplicabilitatea coeficienților stabiliți în pct.3 al Notei din Anexa la Legea nr.1308/1997, indică că aceștia sunt aplicați doar în cazul vânzării terenului, dar nu și transmiterii acestora în locațiune, motiv pentru care coeficientul 0,3 nu este aplicabil speței.

31. Indică că, calculul cuantumului chiriei anuale pentru folosirea terenului aferent construcțiilor proprietate privată a SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" s-a calculat conform prevederilor Legii nr.1308/1997 reieșind din suprafața terenului aferent de 3,84 ha, bonitatea medie stabilită pentru republică de 65, tariful pentru calcularea prețului normativ al pământului de 19873,34 lei, 8% din prețul normativ pentru mun. Bălți cu aplicarea coeficientului în funcție de amplasarea și amenajarea inginerească a terenului aferent în mărime de 1,75 conform pct.11 și anexei nr.4 la Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428/2008. Solicită,majorarea cuantumului pretențiilor cu încasarea din contul SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" a sumei de 4166724,25 lei cu titlu de prejudiciu material.

32. ***La 21.06.2022 Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți a depus cerere de majorare a cuantumului pretențiilor***, indicând că, potrivit informației parvenite de la Direcția proprietate municipală și relații funciare a Primăriei mun. Bălți, la situația din 17.06.2022 datoria pentru arendă a terenului constituie 833345,77 lei. Menționează că, având în vedere neachitarea datoriei de către SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți", în adresa acesteia a fost expediată scrisoare prin care s-a solicitat achitarea sumei de 833345,77 lei. Solicită admiterea cererii de majorare a cuantumului pretențiilor și încasarea din contul SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" a datoriei în mărime de 833345,77 lei.

33. Prin încheierea din 30.06.2022 s-a admis parțial cererea privind excepția de tardivitate înaintată de SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" în raport cu pretenția înaintată de intervenientul principal Agenția Proprietății Publice către Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți, Consiliul mun. Bălți și SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" privind încasarea prejudiciului material, fiind respinsă ca tardiv înaintată pretenția intervenientului principal Agenția Proprietății Publice către Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți, Consiliul mun. Bălți și SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" privind încasarea prejudiciului material pentru perioada 01.07.2016-31.12.2017, încheierea dată fiind menținută prin decizia Curții de Apel Bălți din 27.12.2022 cu respingerea cererii de recurs înaintate de Agenția Proprietății Publice.

34. ***La 26.01.2023 de către reprezentantul intervenientului principal a fost depusă cerere de concretizare a pretențiilor***. Menționează că, ținând cont de decizia Curții de Apel Bălți nr.2rc-38/22 și încheierea Judecătoriei Bălți sediul central din 30.06.2022 și faptul că pârâtul SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" nu s-a conformat prevederilor legale și în continuare folosește gratuit terenul proprietate a statului cu nr. cadastral ***** din 01.01.2018 și momentul înaintării prezentei cereri 25.01.2023, consideră că se determină o perioadă de

37 luni de neachitare a chiriei, care însumată pentru toată perioada constituie 2141227 lei. Solicită,încasarea din contul SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" a prejudiciului material în mărime de 2141227 lei.

35. La 15.02.2023 de către reprezentantul intervenientului principal a fost depusă cerere de concretizare a pretențiilor. În cererea dată a menționat că, în urma analizei suplimentare a datelor s-a determinat o eroare în cererea de concretizare din 26.01.2023 referitor la sumă lunilor vizate în perioada respectivă care este de 49 luni și nu 37 luni de neachitare a chiriei, care însumată pentru toată perioada constituie 2835687 lei. Solicită,încasarea din contul SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" a prejudiciului material în mărime de 2835687 lei.

Poziția instanței de fond:

36. Prin hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Central din 22 februarie 2023:

- ***S-a respins, cererea de chemare în judecată*** depusă de Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți către SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți", intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice, privind încasarea datoriei:
- ***S-a admis cererea reconvențională*** depusă de SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" către Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți, intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice, privind declararea nulă a contractului de arendă.
- ***S-a admis parțial cererea intervenientului principal*** depusă de Agenția Proprietății Publice către Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți, Consiliul mun. Bălți și SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" privind constatarea nulității absolute a contractului de arendă și încasarea prejudiciului material pentru folosirea terenului proprietate publică a statului.
- S-a constatat nul contractul de arendă nr.489 din 10 octombrie 2012 încheiat între Primăria mun. Bălți și SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți".
- S-a încasat de la SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" în beneficiul Agenției Proprietății Publice prejudiciul material pentru folosirea terenului proprietate publică a statului în mărime de 2 011 334,44 (două milioane unsprezece mii trei sute treizeci și patru,44) lei.
- S-a încasat de la SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 50 000 (cincizeci mii) lei.
- În rest, acțiunea Agenției Proprietății Publice s-a respins.

Solicitarea apelanților:

37. Nefiind de acord cu hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Central din 22 februarie 2023, ***la data de 10 martie 2023 Agenția Proprietății Publice, prin intermediul poștei electronice a contestat-o cu apel***, solicitând casarea parțială a hotărârii judecătoriei Bălți, sediul Central din 22 februarie 2023, în partea mărimii prejudiciului determinat, prin care să fie dispusă încasarea de la SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" în beneficiul Agenției Proprietății Publice prejudiciul material pentru folosirea terenului proprietate publică a statului în mărime de 2 835 687,00 lei.

38. La rândul său, ***Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți la data de 20 martie 2023***, ***invocând ilegalitatea și netemeinicia hotărârii judecătoriei Bălți, sediul Central din 22 februarie 2023, au contestat-o cu apel,*** solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii cu emiterea unei noi decizii prin care cerințele Primăriei mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți să fie admise integral.

39. Iar, ***la data de 22 martie 2023, SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" invocând și el ilegalitatea și netemeinicia hotărârii a contestat-o cu apel***, solicitând admiterea apelului; casarea parțială a hotărârii judecătoriei Bălți, sediul Central din 22 februarie 2023, în partea încasării de la SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" în beneficiul Agenției Proprietății Publice a sumei de 2 011 334,44 lei, în calitate de prejudiciul material pentru folosirea terenului proprietății publice a statului, cu respingerea acțiunii Agenției Proprietății Publice în partea încasării prejudiciului, ca fiind neîntemeiată.

Motivarea cererii de apel:

40. ***La data de 13 iunie 2023 Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți au depus apel motivat*** împotriva hotărârii judecătoriei Bălți, sediul Central din 22 februarie 2023, în care au indicat aceleași cerințe ca și în cererea de apel preliminară, solicitând în continuare casarea hotărârii cu emiterea unei noi decizii prin care cerințele formulate de Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți să fie admise integral.

41. În motivarea cererii de apel, apelanții au indicat că, apelantul Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți au indicat aceleași circumstanței de fapt și de drept ca și la înaintarea acțiunii, menționând că consideră hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Central din 22 februarie 2023, prin care s-au respins cerințele Consiliului mun. Bălți și a Primăria mun. Bălți ca fiind neîntemeiată.

42. Astfel, apelanții invocând prevederile art. 774; 775; 776; 858 și 1288 Cod Civil, menționează că, din probatoriul anexat la materialele cauzei rezultă cu certitudine că, la data 10.10.2012 între Primăria mun. Bălți și SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" a fost încheiat contractul de arendă

nr.489, obiect al contractului de arendă menționat constituind terenul situat în mun. ***** cu suprafața totală de 38740 m.p., termenul contractului fiind pe o perioadă de 20 de ani (28.09.2012- 27.09.2023). Concomitent menționează că, contractul de arendă nominalizat a fost încheiat în baza deciziei Consiliului municipal Bălți nr. 10/57 din 27.09.2012 „Cu privire la perfectarea relațiilor funciare prin intermediul încheierii contractelor de arendă".

43. Susține că, contractul de arendă este un contract solemn în temeiul căruia arendatorul se obligă să transmită arendașului bunuri agricole pentru folosirea sau exploatarea lor pentru o perioadă anumită de timp în schimbul unui preț numit arendă. Așadar, în temeiul contractului de arendă nr.489 din 10.10.2012 Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți pretinde încasarea de la SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" datoria în mărime de 756 651,06 lei.

44. Astfel, apelanții invocând prevederile art. 14 alin.(2) lit. c) și d) și art. 74 din Legea privind administrația publică locală, art. l alin.(l) a Legii privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor și art. 6 alin.(l) lit. a) a Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, au menționat că, în urma analizei hotărârii motivate a instanței de fond au constata că aceasta urmează de a fi casată deoarece circumstanțele soluționării pricinii au fost determinate incorect.

45. Concomitent,apelanții menționează că din probele anexate la dosar a fost determinat caracterul cert a datoriei solicitate spre încasare.

46. ***La data de 2 august 2023, Agenția Proprietății Publice a depus apel motivat împotriva hotărârii judecătoriei Bălți, sediul Central din 22 februarie 2023***, în care a indicat aceleași solicitări ca și în cererea de apel preliminară, solicitând în continuare admiterea apelului, casarea parțială a hotărârii în partea mărimii prejudiciului material determinat, și în această latură să fie emisă o nouă hotărâre prin care să fie dispusă spre încasare de la SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" în beneficiul Agenției Proprietății Publice prejudiciului material pentru folosirea terenului proprietății publice în mărime de 2 835 687 lei.

47. În motivarea cererii de apel, apelantul a menționat că, prin hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Central din 22 februarie 2023 s-a încasat de la SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" în beneficiul Agenției Proprietății Publice prejudiciul material pentru folosirea terenului proprietății publice în mărime de 2 011 334,44 lei. Cu această soluție a instanței de fond, în partea diminuării cuantumului prejudiciului nu este de acord din următoarele considerente:

48. Susține apelantul că, mărimea prejudiciului material solicitat de către Agenție a fost determinat în valoarea cuantumului minim a chiriei pentru folosința

terenului situat în mun. Bălți, str. Calea leșilor, 184, număr cadastral *****, stabilit conform rigorilor Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, determinat 694 453,99 lei pe an**,** fiind aplicată formula: Cuantumul chiriei anuale pentru folosirea terenului aferent construcțiilor se calculează aplicându-se formula: Pai = (PH x Y% :l00) x Camen*,* în care: Pai - reprezintă mărimea chiriei anuale a terenului aferent, lei; Pn - al terenului aferent - 3,84 ha x 65 x 19873.34 lei = 4 960 385,66 lei*;* Pn - 4 960 385,66 lei - prețul normativ al terenului aferent; Y% - 8% - procentul stabilit de art. 10 alin. (8) din Legea nr. 1308-XII1 din 25.07.1997 (nu mai puțin de 2% și nu mai mare de 10% din prețul normativ al terenului). Pentru cazul vizat Agenția Proprietății Publice pentru mun. Bălți aplicat 8% . Camen. - Coeficientul aplicat in funcție de amplasarea și amenajarea inginerească a terenului aferent, conform pct. 11 și anexei nr.4 la Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/ arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008, pentru mun. Bălți, constituie 1,75. Astfel*,* chiria anuală constituie: Pai = 4 960 385,66 lei x 8% x l, 75 = 694 453,99 lei pe an; Plata chiriei nu include TVA, iar chiria lunară constituie: 694 453,99 lei: 12 luni = 578 71,17 lei.

49. Prin urmare, consideră apelantul că prima instanță eronat a determinat că Agenția Proprietății Publice nejustificat a aplicat coeficientul maxim de amplasare și amenajare de 1,75. constatând că acesta poate fi aplicat doar situațiilor de vânzare-cumpărare a terenurilor.

50. Astfel,consideră apelantul că,incorectitudinea aprecierii instanței este determinată de cadrul normativ aplicabil speței și anume faptul că, potrivit pct. 29^2 din Regulamentul cu privire la vânzarea- cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin HG nr.1428/2008, prevede că, plata pentru folosirea terenurilor proprietate publică a stalului aferente bunurilor imobile se determină în condițiile Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare- cumpărare a pământului. Iar, potrivit art. 2 alin. (3) din Legea nr. 1308/1997 la prețul normativ al terenului localităților, al celor ocupate de bunuri industriale, de transport, de alte bunuri neagricole se adaugă și cheltuielile de amenajare inginerească a teritoriului. Iar, conform art. 10 alin. (1) al Legii 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.

51. Susține apelantul că, în contextul normelor menționate, aplicarea coeficientului de amplasare și amenajare la transmiterea în folosință a terenurilor este obligatorie, circumstanță care determină alegațiile primei instanțe privind incorectitudinea aplicării acestuia ca neîntemeiate.

52. Ca urmare a celor relatate, apelantul remarcă că, calculul cuantumului chiriei anuale pentru folosirea terenului aferent construcțiilor proprietate private a S.A. „Întreprinderea de Transport nr. 7 or. Bălți" s-a calculat conform prevederilor Legii nr. 1308/1997, reieșind din suprafața terenului aferent de 3,84 ha, bonitatea medie stabilită pentru republică de 65, tariful pentru calcularea prețului normativ al pământului (pentru a unitate grad-hectar) de 19873,34 lei, 8% din prețul normativ pentru mun. Bălți (stabilit în Ordinul nr. 211 din 01.07.2020*),* cu aplicarea coeficientului în funcție de amplasarea și amenajarea inginerească a terenului aferent în mărime de 1,75 conform pct. 11 și anexei nr. 4 la Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008. Respectiv, chiria anuală a terenului aferent cu suprafața de 3,84 ha cu nr. cadastral 0300213076 constituie 694 453,99 lei, sau chiria lunară constituind 57871,17 lei.

53. Din considerentele date solicită casarea/modificarea hotărârii cu emiterea unei noi decizii prin care să fie dispusă spre încasare de la SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" în beneficiul Agenției Proprietății Publice prejudiciului material pentru folosirea terenului proprietății publice în mărime de 2 835 687 lei.

54. ***La data de 4 septembrie 2023, SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" a depus apel motivat*** împotriva hotărârii judecătoriei Bălți, sediul Central din 22 februarie 2023, în care și-a concretizat cerințele sale, solicitând:

- admiterea apelului;
- casarea parțială a încheierii din 30.06.2022 în partea respingerii cererii de tardivitate în privința acțiunii intervenientului principal Agenția Proprietății Publice față de SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" privind încasarea prejudiciului material calculat pentru perioada 001.01.2018-18.11.2018 și pronunțarea în partea respectivă a unei noi decizii privind admiterea cererii privind excepția de tardivitate înaintată de SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" și respingerea ca înaintată tardiv pretenția intervenientului principal Agenția Proprietății Publice privind încasarea prejudiciului pentru perioada 01.01.2018-18.11.2018, cu menținerea, în rest a încheierii.
- casarea hotărârii judecătoriei Bălți, sediul Central din 22.02.2023, în partea încasării de la SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" în beneficiul Agenției Proprietății Publice a sumei de 2 011 344,44 lei în calitate de prejudiciu material pentru folosirea terenului proprietate publică a statului, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii Agenției Proprietății Publice în partea încasării prejudiciului material, ca fiind neîntemeiată.

- casarea hotărârii judecătoriei Bălți, sediul Central din 22.02.2023, în partea încasării de la SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” în beneficiul statului a taxei de stat în mărime de 50 000,00 lei.

55. În motivarea cererii de apel, apelantul a declarat că, nu este de acord cu soluția instanței de fond din următoarele considerente.

56. Susține apelantul că, Agenția Proprietății Publice la data de 19 noiembrie 2021, a depus cerere de chemare în judecată privind admiterea în calitate de intervenient principal,și a solicitat constatarea nulității absolute a contractului de arendă nr. 489 din 10.10.2021; încasarea de la SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” a prejudiciului material în mărime de 3 761 626,05 lei calculată pe o perioadă de 65 luni și anume din 01.07.2016- noiembrie 2018, respingerea acțiunii inițiale a reclamantului și aplicarea măsurilor de asigurare. Ulterior, SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” a depus o cerere de majorare a cuantumului pretențiilor.

57. Astfel, instanța la ședința din 25 noiembrie 2021, a atras Agenția Proprietății Publice în calitate de intervenient principal cu cererea sa de chemare în judecată concomitent cu acțiunea inițială a reclamanților Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți și cea reconvențională a SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți”.

58. Menționează apelantul SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” că în urma analizei solicitărilor Agenției Proprietății Publice de încasare a prejudiciului material calculat pe o perioadă de 65 de luni, prin cererea nr. 1 din 06.12.2021 a invocat în conformitate cu art. 186^1 CPC excepția de tardivitate a datoriei pretinse pentru 29 luni din cele 65 de luni, și anume pentru lunile iunie 2016-noiembrie 2018, în sumă totală de 57 871,17 lei (plata lunară conform calculelor intervenientului accesoriu) x 29 lini = 1 678 263,93 lei.

59. Astfel, instanța prin încheierea din 30 iunie 2022, a admis parțial cererea privind excepția de tardivitate, fiind declarată tardivă cererea de încasare a pretinsei datorii pentru perioada 01.07.2016-31.12.2017, pentru o perioadă de 18 luni. În rest, (pentru perioada de încă 11 luni, adică 01.01.2018-30.11.2018) cererea a fost respinsă. Pentru a decide astfel, instanța a statuat faptul că achitarea plății, urma să aibă loc la finele anului, prin urmare plata pentru anul 2018 urma să aibă loc până la 31.12.2018,prin urmare invocarea tardivității pentru lunile ianuarie-noiembrie 2018, nu este întemeiată.

60. Susține că, încheierea judecătoriei Bălți, sediul Central din 30 iunie 2022 a fost atacată cu recurs atât de Agenția Proprietății Publice (în partea admiterii tardivității pentru perioada 01.07.2016-31.12.2017) cât și de SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” (în partea respingerii tardivității pentru perioada 01.01.018- 31.12.2018, însă, prin decizia Curții de Apel Bălți din 27.12.2022 s-a respins recursul Agenției Proprietății Publice ca fiind neîntemeiat,iar prin încheierea Curții de Apel Bălți din 27.12.2022 recursul declarat de SA

„Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” a fost restituit, pe motivul că potrivit prevederilor art. 186[1] încheierea instanței de fond în partea respingerii cererii privind excepția de tardivitate, poate fi atacată doar o dată cu fondul.

61. Deoarece, temeiurile tardivității acțiunii Agenției Proprietății Publice pentru perioada 01.07.2016-31.12.2017 a fost corect și pe larg examinată atât de instanța de fond cât și cea de recurs, consideră apelantul că există temei și pentru admiterea excepției de tardivitate a acțiunii Agenției Proprietății Publice pentru perioada 01.01.2018- 30.11.2018, din ce cauză nu este de acord cu soluția instanței de fond în această cauză.

62. Accentuează apelantul că, Agenției Proprietății Publice în cererea sa inițială cât și în cererea de majorare a pretențiilor a calculat prejudiciul material pentru folosirea terenului, reieșind din calculul lunar.

63. Consideră apelantul că, Agenția proprietății Publice, adresându-se în instanța de judecată în luna noiembrie 2021, aceasta putea pretinde doar la încasarea unui prejudiciu pentru ultimele 36 de luni premergătoare adresării cu cerere de chemare în judecată, termen general de prescripție prevăzut de Codul Civil.

64. Astfel, din moment ce Agenția Proprietății Publice a invocat că, suma pretinsă este prejudiciu material pentru folosința terenului, consideră apelantul că nu este aplicabil conceptul achitării la finele anului, ori între părți nu există un raport contractual, iar suma pretinsă, calificată de solicitant drept prejudiciu material și calculat de acesta lunar, se înscrie în regula generală a prescripției de 3 ani anterior adresării în instanța de judecată, adică 36 luni sau 1095 de zile și nicidecum cu o dată de plată a ultimii zile a anului calendaristic 31.12.2018.

65. Deci,consideră apelantul SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți”,că solicitarea Agenției Proprietății Publice de a fi încasată suma de 636 582,87 lei pentru perioada ianuarie 2018-noiembrie 2018 este tardivă, în acest sens invocând termenul de prescripție extinctiv prevăzut de art. 267 alin.1 Cod Civil.

66. În susținerea excepției de tardivitate a acțiunii, apelantul SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” a invocat prevederile art. 7 alin 6 din Codul Civil, în redacția după modernizare, potrivit căreia, dispozițiile legii noi privitoare la termenele de prescripție atât extinctivă, cât și achizitivă (uzucapiune) se aplică termenului de prescripție care a început să curgă înainte de data intrării ei în vigoare și nu a expirat înainte de acea dată. În acest caz, termenul curs anterior se ia în cont. Începutul, suspendarea și întreruperea termenului de prescripție se determină, pentru perioada anterioară intrării în vigoare a legii noi, de legea veche. Astfel, consideră apelantul că, în privința expirării termenului de prescripție de încasare a datoriei inclusiv pentru lunile ianuarie 2018-noiembrie 2018 sunt aplicabile prevederile art. 267-283 ale Codului Civil în redacția de până la modificările din 01.03.2019.

67. Astfel, invocând prevederile art. 267 alin.1; 271; 272 alin. 1 din Codul Civil, apelantul SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” a menționat că, în sprijinul acțiunii sale intervenientul principal Agenția Proprietății Publice a invocat prevederile art. 1^1-1^2 din HG 1428 din 16.12.2008, introdus prin HG 299 din 18.03.2016, în vigoare din 25.03.2016, potrivit căreia proprietarii bunurilor imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) sunt obligați, până la 1 iulie 2016, să legifereze folosința terenului proprietate publică a statului aferent construcțiilor private prin încheierea contractului de locațiune/arendă sau de vânzare-cumpărare. Agenția Proprietății Publice sau, după caz, autoritatea administrației publice centrale ce gestionează terenul, în cazurile de neconformare a proprietarilor construcțiilor private la prevederile pct.1^1 ale prezentei hotărâri, va solicita de la aceștia plata pentru folosirea terenului proprietate publică a statului aferent construcțiilor proprietate privată, în condițiile legislației în vigoare.

68. Relevă apelantul că, potrivit capitolului 2.1 din Extrasul Registrului bunurilor Imobile din 18.11.2021, anexat de intervenientul accesoriul la cererea de chemare în judecată, reiese că, dreptul de proprietate a statului asupra terenului cu nr. cadastral ***** din***** a fost înregistrat în registru la data de 14.06.2000, iar potrivit pct. 3.1.1 al aceluiași extras, dreptul de folosință asupra aceluiași teren a fost înregistrat după SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” la data de 27.06.2000, în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 14.07.1995.

69. Astfel, apelantul SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” invocând prevederile art. 497 alin. 1 și 508 alin. 1 din Codul Civil, în vigoare la momentul apariției dreptului la acțiune a intervenientului principal, precum și prevederile art. 37 alin.1 din Legea cadastrului bunurilor imobile, în vigoare la momentul apariției dreptului la acțiune a intervenientului, a remarcat că, intervenientul principal care reprezintă statul, era în cunoștință de cauză la data adoptării HG nr. 299 din 18.03.2016 în vigoare din 25.03.2016 referitor la dreptul de folosință a SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți” asupra terenului cu nr. cadastral ***** din mun. *****, respectiv, putea recurge la dreptul de acțiune deja din 01.07.2016 - ceea ce acesta nu a făcut. Prin urmare consideră apelantul că anume de la 01.07.2016 începe a curge termenul de prescripție.

70. Totodată, remarcă apelantul că, Agenția Proprietății Publice a ales de a nu solicita încasarea pretinsului prejudiciu, ci prin cererea depusă către Primăria și Consiliul mun. Bălți și SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți” a solicitat anularea contractului de arendă și a poziției nr. 2 din Anexa nr. 28 la Decizia Consiliului mun. Bălți nr. 10/57 din 27.09.2012. Ulterior, Agenția Proprietății Publice a acționat Consiliului Municipal Bălți și Primăriei mun.

Bălți în judecată, unde SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți” fiind atrasă ca intervenient accesoriu, iar prin Decizia Curții de Apel Bălți nr. 3a- din 28.02.2019 (f.d. 61-65) s-a decis anularea pct. 2 din anexa nr. 28 a Deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 10/57 din 27.09.2012, referitoare la perfectarea locațiunii terenului din********** nr. cadastral *****. Totodată, Curtea a respins solicitarea Agenției Proprietății Publice privind anularea contractului nr. 489 din 10.10.2021 încheiat între Primăria mun. Bălți și SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți”, pe alte motive decât cele invocate și anume că SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți” nu figurează în procesul desfășurat între Agenția Proprietății Publice - Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți, prin urmare instanța constată că cerința a fost îndreptată împotriva unui pârât necorespunzător.

71. Prin urmare, consideră apelantul SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți” că, Agenția Proprietății Publice cunoștea despre toate aceste circumstanțe privind starea de drept a terenului cu nr. cadastral ***** din********** însă nu a beneficiat de dreptul la acțiune.

72. Astfel, invocând prevederile alin. 9 al art. 272 Cod Civil, și prevederile art. 186^1 CPC, apelantul a menționat că, dat fiind faptul că plata folosinței terenurilor constituie prestații succesive independente, după cum le-a calculat și intervenientul principal, consideră că termenul de prescripției pentru acțiunea de încasare a prejudiciului a expirat inclusiv pentru cele 11 luni, ianuarie 2018-noiembrie 2018.

73. Totodată,apelantul accentuează că, instanța de fond a efectuat în hotărârea sa calculul prejudiciului pe zi, dispunând încasarea de la SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți” în beneficiul Agenției Proprietății Publice a prejudiciului pentru perioada 01.01.2018-25.01.2023. Astfel, consideră apelantul ca fiind justificată excepția de tardivitate a acțiunii, prin urmare, urmează de a fi recunoscut ca tardivă acțiunea Agenției Proprietății Publice de încasare a prejudiciului pentru perioada 01.01.2018-18.11.2018, deoarece acțiunea fiind depusă la 19.12.2021,concomitent, apelantul consideră ca fiind contradictorie poziția instanței de fond calculând prejudiciul material pe zile, pe când în cazul excepției de tardivitate, instanța în încheiere stipulează că acesta urmează a fi calculat anual.

74. Referitor la calculul plății arendei anuale efectuate de instanța de fond și temeiurile admiterii parțiale a acțiunii intervenientul principal, apelantul SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți” a menționat că, nu este de acord cu calculul efectuat de instanța de fond deoarece instanța a specificat că la calcularea chiriei (Pai) a utilizat formula Pai=Pn x Y%, unde Pn este prețul normativ al terenului egal cu 4 960 385,66 lei, iar Y% este procentul stabilit prin art. 10^1 al Legii 1308-XIII din 25.07.1997 și este egal cu 8%. Drept

urmare, conform calculului instanței chiria anuală Pai = 4 960 385,66 lei x 8% = 396 830,85 lei.

75. Totodată, susține apelantul că instanța de fond în hotărârea sa face trimitere la redacția 10^1 alin. 1 din Legea nr. 1308-XIII din 25.07.1997, în redacția de până la 31.12.2021. În opinia apelantului instanța de fond în mod eronat a aplicat legea și în special utilizarea coeficientului de Y=8% și nu de Y 1,5% așa cum a indicat apelantul, deoarece potrivit art. 10 alin. 8 din aceeași lege, este indicat că, plata anuală de arendă a terenului proprietate publică constituie nu mai puțin de 2% și nu mai mult de 10% din prețul normativ.

76. Consideră apelantul că,această poziție a instanței de fond de aplicare a coeficientului, este neaplicabilă speței, intervenientul principal inducând în eroare instanța de judecată,deoarece, potrivit art. 10 alin. 8 din Legea nr. 1308-XIII din 25.07.1997, prevede că, plata anuală de arendă a terenurilor proprietate publică se stabilește în funcție de destinația terenului de arendă. Ea constituie nu mai puțin de 2% și nu mai mult de 10% din prețul normativ al pământului calculat pentru destinația respectivă, cu excepția cazurilor prevăzute la alin. 9, 10 și 11. Iar, conform alin. 11 al art. 10, pentru terenurile proprietate publică aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, obiectivelor privatizate, precum și construcțiilor nefinalizate, plata anuală de arendă se stabilește, în procente din prețul normativ calculat pentru terenurile aferente cu destinație respectivă, după cum urmează 2% pentru mun. Chișinău, inclusiv localitățile care intră în componența acesteia; 1,5% pentru municipiul Bălți, Bender, Tiraspol; 1% pentru celelalte municipii și orașe Anenii Noi, Criuleni, Ialoveni, Strășeni; 0,5% pentru celelalte orașe și 0,2% pentru sate (comune).

77. În opinia apelantului, norma aplicabilă situație din speța dată este anume alin. 11 al art.10 din legea 1308-XIII din 25.07.1997, deoarece terenul din********** este aferent anume obiectivelor privatizate și obiectivelor private, întrucât construcțiile amplasate pe terenul respectiv aparțin cu drept de proprietate privată SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți", fapt care se confirmă prin Extrasul anexat de intervenientul principal anexat la cererea sa de chemare în judecată și Extrasul anexat de Primăria Bălți, deci obiectivele respective fiind privatizate de SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți" în temeiul Adeverinței de privatizare nr. 15/03 din 16.05.2007 și 2.3. din Certificatul din 01.10.2009 eliberat de OCT Bălți Filiala ÎS Cadastru. Concomitent, apelantul accentuează faptul,că terenul utilizat în calitate de teren aferent obiectivelor privatizate, este indicat și în pct. 1.1. al contractului de arendă nr. 489 din 10.10.2012.

78. În ceea ce privește art. 10^1 al. (1) al Legii nr. 1308-XIII din 25.07.1997, conform acestuia: (1) în cazul în care proprietarii bunurilor privatizate sau ai întreprinderilor și bunurilor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri

aferente bunurilor 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. (11), și nu mai mare de 10% din prețul normativ al pământului, calculat pentru destinația respectivă, apelantul a remarcat că plata se stabilește unilateral de către consiliile locale în care proprietate este a administrației publice locale și nu a statului, enunț ce nu a fost schimbat nici după modificările din 2005.

79. Totodată, susține apelantul că enunțul secund din al. (1) art. 10^1 până la data de 31.12.2021 a avut următoarea redacție: 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. Deci, din nou se observă că, art. 10^1 al. (1) din Legea nr. 81-XVI din 13.05.2005, se aplica exclusiv în privința plății arendei de către proprietarii bunurilor privatizate terenurilor proprietatea autorităților publice locale care nu avea încheiate contracte cu Primăria. Prin urmare, consideră apelantul că această prevedere nicidecum nu poate fi aplicată în privința terenurilor proprietatea statului. Mai mult decât atât, nu poate fi aplicat în speța respectivă nici de Primărie, deoarece SA „Întreprinderea de Transport nr. 7 or. Bălți" a încheiat cu Primăria mun. Bălți contract de arendă.

80. Concomitent menționează apelantul că, prin Legea nr. 220 din 16.12.2021, în vigoare din 31.12.2021, a fost modificat enunțul secund din art. 10^1 alin. 1 din Legea menționată, potrivit căreia: „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.

81. În asemenea condiții consideră apelantul că, de către instanța de fond a fost aplicată în mod incorect legislația în vigoare, mai mult decât atât retroactiv, din 01.01.2018 până în 25.01.2023, aceasta chiar dacă coeficientul de 8% pentru mun. Bălți a fost aprobat prin Ordinul Agenției Proprietății Publice la 01.07.2020. Iar acest moment devine și mai evident după cum Agenția Proprietății Publice nici nu a invocat prevederea art. 10^1 în cererea sa de chemare în judecată depusă în noiembrie 2021, când încă nici nu era adoptată legea nr. 220 din 16.12.2021 prin care s-a modificat enunțul secund al art. 10^1 alin. 1 din Lege.

82. Astfel, luând în considerație aplicarea în mod eronat a art. art. 10^1 alin. 1 din Lege , și a coeficientului de 8% solicitat de Agenția Proprietății Publice, se

observă că plata se încasează pentru perioada cuprinsă între data adoptării de către Consiliul local/ al Agenției proprietății publice a deciziei corespunzătoare și cea de încheiere a contractului de vânzare -cumpărare sau arendă.

83. Consideră apelantul că, coeficientul (Y) = 8% nicidecum nu poate fi aplicat până la intrarea în vigoare începând cu 131.2022 a Legii nr. 220 din 16.12.2021 prin care a fost modificat art. 10^1 al. (1) al Legii nr. 1308-XIII din 25.07.1997, ori în caz contrar s-ar admite retroactivitatea Legii civile - ori neretroactivitatea legii fiind un principiu fundamental al dreptului, consfințit inclusiv de art. 22 din Constituție, practica constantă a CEDO, dar și expres la art. 73 al. (3) și (4) din Legea nr. 100 din 22.12.2017 cu privire la actele normative: Actul normativ produce efecte doar cât este în vigoare și, de regulă, nu poate fi retroactiv sau ultra activ. Au efect retroactiv doar actele normative prin care se stabilesc sancțiuni mai blânde.

84. Prin urmare,consideră apelantul că, instanța a neglijat principiul neretroactivității legii. Astfel, consideră apelantul că pentru perioada 19.11.2022 -18.01.2018, cerința de încasare a prejudiciului urma a fi respinsă ca tardivă, însă dacă nu va fi aceasta respinsă, la calcularea prejudiciului urmează de a fi folosită formula de Pai = Pn (4 960 385,66 lei) x Y (1,5%) = 74 405,78 lei plata chiriei anuale sau 6 200,48 lei lunar; ceea ce raportat la perioadă (37 luni și 12 zile) este egal cu: 6 200,48 x 37 + 74405,78 : 365 x 12 = 231 863,97 lei. _Totodată, susține că, pentru perioada 01.01.2022 - 25.01.2023: Pai = Pn (4 960 385,66 lei) x Y (8%) = 396 830,85 lei plata chiriei anuale sau 33 069,23 lei lunar; ceea ce raportat la perioadă (12 luni și 25 de zile) este egal cu: 33 069,23 x 12 + 396 830,85 : 25 x 25 = 424 010,95 lei.

85. Referitor la lipsa temeiului legal referitor la calcularea de către Agenția Proprietății Publice a chiriei pentru folosirea terenului anterior din 01.01.2022, apelantul a menționat că, Agenția Proprietății Publice la data de 02.06.2022 a depus o cerere de majorare a pretențiilor. La acest capitol apelantul a remarcat că, anterior intrării în vigoare la data de 31.12.2012 a Legii nr. 220 din 16.12.2021, prin care a fost modificat art. 10^1 alun. 1 din Legea 1308-XIII din 25.07.1997, agenția nu avea careva suport legal pentru calcularea plăților chiriei în cazul folosirii terenului de către proprietarii bunurilor privatizate aferente, fără încheierea contractelor de arendă.

86. Deci, consideră apelantul că în calitate de temei de încasare a pretinsului prejudiciu Agenția Proprietății Publice, a invocat prevederile art. 1^1-1^2 din HG 1428 din 16.12.2018, introdus prin HG 299 din 18.03.2016 în vigoare din 25.03.2016 potrivit căreia, proprietarii bunurilor imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) sînt obligați, pînă la 1 iulie 2016, să legifereze posesia/folosința terenului proprietate publică a statului aferent construcțiilor private prin încheierea contractului de locațiune/arendă sau de vînzare-

cumpărare. Agenția Proprietății Publice sau, după caz, autoritatea administrației publice centrale ce gestionează terenul, în cazurile de neconformare a proprietarilor construcțiilor private la prevederile pct.1^1 ale prezentei hotărîri, va solicita de la aceștia plata pentru folosirea terenului proprietate publică a statului aferent construcțiilor proprietate privată, în condițiile legislației în vigoare.

87. Astfel, Agenția Proprietății Publice în baza art. 1^1 din HG, a formulat cererea de chemare în judecată, însă aceasta este o normă de trimitere care stabilește că, plata pentru folosirea terenului proprietate publică a statului aferent construcțiilor proprietate privată se face în condițiile legislației în vigoare, normă care a fost aprobată prin legea 220 din 16.12.2021 în vigoare din 31.12.2021, prin care a fost modificat art. 10^1 alin. 1 al Legii 1308-XIII din 25.07.1997, deoarece anterior această prevedere legală pentru plata folosirii terenului proprietate publică nu exista.

88. Concomitent susține apelantul că, până la intrarea în vigoare a modificărilor, art. 10^1 alin. 1 din Legea 1308-XIII din 25.07.1997, stipula expres că, în cazul în care proprietarii obiectivelor privatizate sau ai întreprinderilor şi obiectivelor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente obiectivelor 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 perioada care urmează momentului adoptării de către consiliul local a deciziei corespunzătoare pînă la încheierea contractului de vînzare-cumpărare sau de arendă.

89. Deci, consideră apelantul că, norma dată stipulează clar că, metoda de plată a folosirii terenurilor de către proprietarii bunurilor privatizate aferente, în vaza contractelor de arendă se face în cazurile terenurile proprietății publice locale doar în baza deciziilor Consiliului local. Aici,apelantul reiterează că, acest articol nicidecum nu putea fi aplicat în privința terenurilor proprietatea statului. Mai mult decât atât, el nu poate fi aplicat în speța respectivă nici de Primărie, deoarece SA „Întreprinderea de Transport nr. 7 or. Bălți" a încheiat cu Primăria Bălți contract de arendă. Iar, după modificările art. 10^1 alin.1 din Legea 1308-XIII, rezultă 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 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.

90. Prin urmare, susține apelantul că, prevederile Legii 220 din 16.12.2021 în oferă dreptul Agenției de a calcula plata folosirii terenului de către proprietarii bunurilor privatizate aferente, fără încheierea contractului din 01.01.2022 și nicidecum anterior datei de 01.01.2022. Deci, consideră apelantul că suma la care poate pretinde Agenția Proprietății Publice pentru perioada 01.01.2022-25.01.2023 constituie 424 010,95 lei.

91. Referitor la temeinicia acțiunii intervenientului principal Agenția Proprietății Publice, apelantul SA „Întreprinderea de Transport nr. 7 or. Bălți" a specificat că, temei de încasare a prejudiciului pretins sunt prevederile art. 1^1-1^2 din GH 1428 din 16.12.2008, introdus prin HG 299 din 18.03.2016, în vigoare din 25.03.2016 și art. 19 din Codul Civil.

92. La acest capitol apelantul a menționat că, Agenția Proprietății Publice pe lângă faptul,că face trimitere la o anumită normă, acesta mai trebuie să - și concretizeze pretențiile sale,deoarece art.1^2 din GH 1428 din 16.12.2008, clar stabilește că solicitarea de plata urmează de a fi înaintată în condițiile legii.

93. În acest sens apelantul SA „Întreprinderea de Transport nr. 7 or. Bălți" invocând prevederile art. 776 Cod Civil, a remarcat că, răspunderea poate fi contractuală sau delictuală. Intervenientul principal urma să înainteze acțiunea sa inclusiv pe normele speciale pe care le invocă în calitatea de răspundere pentru a pretinde la încasarea prejudiciului.

94. Astfel, reieșind din faptul că intervenientul principal determină suma pe care o pretinde drept prejudiciu, apelantul bănuiește că acesta invocă răspunderea delictuală, potrivit art. 1998 alin. 1 Codul Civil. În acest sens, apelantul a menționat că, pentru apariția răspunderii delictuale este necesar un fapt juridic. Acest rol îl îndeplinește temeiul răspunderii delictuale. Temeiul răspunderii delictuale este componența delictului civil. Componența delictului civil constituie o totalitate de elemente esențiale formulate de legiuitor ca necesare și suficiente pentru angajarea răspunderii delictuale. Componența delictului civil include următoarele elemente (condiții): prejudiciul, fapta ilicită, raportul cauzal dintre faptă și prejudiciu și vinovăția. Acestea sunt condițiile necesare pentru antrenarea răspunderii delictuale. Lipsa unei condiții, exclude răspunderea delictuală. În acest sens, menționează apelantul SA „Întreprinderea

de Transport nr. 7 or. Bălți” că intervenientul accesoriu nu a demonstrat și nici nu a probat pretențiile privind existența unui oarecare prejudiciu.

95. Concomitent apelantul remarcă că, în prezent are încheiat contract de arendă nr. 489 din 10.10.2012 cu primăria mun. Bălți, care se prezumă a fi valabil. Astfel, în condițiile existenței unui contract de arendă valabil pentru teren, ținând cont de faptul că prin decizia Curții de Apel Bălți din 28.02.2019 s-a respins solicitarea Agenției Proprietății Publice privind anularea acestuia, SA „Întreprinderea de Transport nr. 7 or. Bălți” este pusă în situația în care nu îi este clar cui urmează să achite plata pentru arenda terenului statului sau administrației publice locale.

96. Mai mult ca atât, prin cererea din 28.10.2016 Agenția Proprietății Publice solicită obligarea SA „Întreprinderea de Transport nr. 7 or. Bălți” de a perfecta contractul de arendă pe numele său, iar SA „Întreprinderea de Transport nr. 7 or. Bălți” a informat Agenția că are contract încheiat cu Primăria mun. Bălți pentru perioada 28.09.2012-27.09.2032. Ulterior, prin cererea prealabilă din 18.11.2016 Agenția Proprietății Publice a solicitat Consiliului mun. Bălți și Primăriei mun. Bălți și SA „Întreprinderea de Transport nr. 7 or. Bălți” de a anula contractul de arendă și a pct. 2 din decizia Consiliului mun. Bălți nr. 10/57 din 27.09.2012. Ulterior, Agenția Proprietății Publice a înaintat o cerere de chemare în judecată către Consiliul mun. Bălți, Primăria mun. Bălți, iar SA „Întreprinderea de Transport nr. 7 or. Bălți” fiind atrasă în proces ca intervenient.

97. În asemenea condiții, consideră apelantul că este absolut evident că, Agenția Proprietății Publice cunoștea despre toate circumstanțele privind starea de drept în privința terenului cu nr. cadastral ***** din mun. *****; însă nu a înaintat față de SA „întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți” nici o solicitare de achitare a pretinsului prejudiciu, prin urmare SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți” a prezumat că Agenția Proprietății Publice nu are careva pretenții față de SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți” până la soluționarea chestiunii de anulare a contractului de arendă cu Primăria Bălți. Reieșind din faptul dat, SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți” a și înaintat cererea reconvențională de anulare a contractului de arendă, pentru a clarifica situația juridică privind statutul de arendaș. Prin aceasta din nou se denotă o oricare lipsă de vinovăție din partea SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți” la crearea situației respective.

98. Din considerente enumerate mai sus apelantul SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți” a solicitat casarea parțială a încheierii din 30.06.2022 în partea respingerii cererii de tardivitate a acțiunii intervenitului principal Agenția Proprietății Publice față de SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți” privind încasarea prejudiciului material pentru perioada 01.01.2018-18.11.2018

și pronunțarea în această latură a unei noi decizii privind admiterea cererii privind excepția de tardivitate a acțiunii Agenției Proprietății Publice privind încasarea prejudiciului; casarea hotărârii din 22.02.2023 în partea încasării de la SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți" în beneficiul Agenției Proprietății Publice a sumei de 2 011 344,44 lei drept prejudiciu material pentru folosirea terenului proprietate a statului, cu emiterea în această parte a unei noi decizii de respingere a acțiunii Agenției ca fiind neîntemeiată. La fel, casarea hotărârii instanței de fond în latura încasării de la SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți" în beneficiul statului a taxei de stat de 50 000,00 lei.

Actele de procedură:

99. Prin încheierea Curții de Apel Bălți din 11 septembrie 2023, cererile de apel declarate de Primăria mun. Bălți, Consiliul mun. Bălți, Agenția Proprietății Publice și SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți" au fost acceptate spre examinare. S-a stabilit ședința de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare. S-a dispus expedierea intimatei copia apelului cu înscrisurile anexate. Concomitent s-a dispus convocarea părților în ședința de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare, stabilind termen limită pentru prezentarea de către acestea a referințelor cu înscrisuri, formularea demersurilor necesare, prezentarea reclamarea probelor în condiția art. 372 CPC. Totodată,s-a notat că desfășurarea ședinței de dezbateri a apelului în fond poate avea loc în lipsa părții în ziua fixării ședinței de pregătire, în situația în care părțile nu vor prezenta referințe cu înscrisuri, nu vor formula demersuri, prezentare/reclama probe, nu vor anunța motivele lipsei și nu vor cere fixarea unei alte ședințe pentru dezbaterile judiciare.

Poziția intimatului expusă în referință:

100. La data de 22 noiembrie 2023 apelantul/intimatul SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți" a depus o referință la cererea de apel depusă de Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți și la apelul depus de Agenția Proprietății Publice, solicitând respingerea acestor apeluri.

101. În motivarea referinței prezentată apelantul/intimatul SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți" a menționat la argumentul apelantului Agenției Proprietății Publice referitor la calculul plății arendei anuale că conform calculului prezentat de Agenție rezultă că prejudiciul material a fost calculat reieșind din neplata arendei pentru folosința terenului după cum urmează: Pn = 3,84 ha(S) x 19 873,34 lei (T) x 65 (B) = 4960 385,66 lei. Deci, plata anuală constituie Pai= (Pn x Y%) x Camen = 4 960 385,66 lei (Pn) x 8% (Y) x, 1,75 (camen) = 694 453,99 lei pe un an.

102. Din start apelantul accentuează că, conform art. 10^1 al Legii 1308-XIII din 25.07.1997, pe care îl invocă Agenția drept temei pentru admiterea acțiunii, prevede că plata anuală a chiriei stabilită în mod unilateral (prejudiciul pentru folosirea terenului fără încheierea contractului) nu poate fi mai mare decât 10% din prețul normativ al pământului. Astfel, potrivit calculelor Agenției, Pn (prețul normativ)= 4 960 385,66 lei, adică 10% din acest preț maxim care poate fi aplicat constituie 496 038,58 lei, însă totodată Agenția a solicitat plata pentru arendă în sumă de 694 453,99 lei., ceea ce depășește cu mult limita de 10% din preț stabilită în art. art. 10^1 al Legii 1308-XIII.

103. În acest sens, apelantul/intimatul SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți" a remarcat că coeficientul aplicat de către Agenție este unul greșit, deoarece indicele Y(coeficientul aplicat la prețul normativ al terenului la plata chiriei) se termină conform art. 10 din legea 1308-XIII din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Astfel, Agenția a utilizat coeficientul de (Y)= 8%, ca fiind procentul stabilit de art. 10 alin. 8 din lege, însă potrivit normei date coeficientul trebuie să fie nu mai mic de 2% și nu mai mare de 10%. Totodată, Agenția a indicat că, conform ordinului Agenției proprietății Publice nr. 211 din 01.07.2020 pentru mun. Bălți este indicat un coeficient de 8%.

104. În opinia apelantul/intimatul SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți" această poziție a Agenției este una nefondată, care contravine normelor imperative, deoarece potrivit art. 10 alin 8 din Legea dată, plata anuală de arendă a terenurilor proprietate publică se stabilește în funcție de destinația terenurilor arendate. Ea constituie nu mai puțin de 2% şi nu mai mult de 10% din prețul normativ al pămîntului calculat pentru destinația respectivă, cu excepția cazurilor prevăzute la alin.(9), (10) şi (11). Iar,conform art. 10 alin. 11 din Lege, pentru terenurile proprietate publică aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, obiectivul privat, precum şi construcțiile nefinalizate, plata anuală de arendă se stabilește, în procente, din prețul normativ calculat pentru terenurile aferente cu destinație respectivă, după cum urmează : 2% - pentru municipiul Chişinău, inclusiv localitățile care intră în componența acestuia; 1;5% -pentru municipiile Bălţi, Bender, Tiraspol; 1% - pentru celelalte municipii şi orașele Anenii Noi, Criuleni, Ialoveni, Ştrăşeni; 0,5% - pentru celelalte oraşe; 0,2% - pentru sate (comune).

105. Prin urmare, consideră că, norma legală aplicabilă calculării arendei anuale este prevăzută anume de art. 10 alin. 11 din lege, care este o normă specială,deoarece terenul din***** este aferent obiectivelor privatizate și obiectivelor private, deoarece construcțiile amplasate pe terenul respectiv aparțin cu drept de proprietate privată SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți", fapt conformat prin extrasul din registrul bunurilor imobile anexat la

materialele cauzei chiar de către intervenientul principal și extrasul anexat de Primăria mun. Bălți, obiectiv ce SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți” l-a privatizat, fapt ce rezultă din Adeverința de privatizare nr. 15/03 din 16.05.2007și pct. 2.3 din certificatul eliberat de Oficiul Cadastral Teritorial Bălți. Astfel, faptul că terenul aferent este privatizat de SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți” rezultă și din pct. 1.1 al contractului de arendă.

106. Mai indică apelantul/intimatul SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți” că Agenția în cererea sa de majorare a pretențiilor a indicat că urmează a fi aplicate prevederile art. 10^1 din Legea 1308-XIII din 25.07.1997, potrivit căreia în cazul în care proprietarii obiectivelor privatizate sau ai întreprinderilor şi obiectivelor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente obiectivelor 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.

107. La acest capitol, apelantul/intimatul SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți” a remarcat că, prevederea dată nu-i aplicabilă situației din speța dată, deoarece în ea se indică expres că plata se stabilește unilateral de consiliile locale, prevedere ce a rămas neschimbată și după modificările din 13.05.2005.

108. Totodată,susține că alin. 1 al art. 10^1 până la data de 31.12.2021 a avut următorul cuprins: plata specificată se va încasa în termenul specificat de consiliul local, pentru perioada care urmează momentul adoptării de către consiliu a deciziei corespunzătoare până la încheierea contractului de vînzare-cumpărare sau de arendă. Iar,conform legii nr. 220 din 16.12.2021, în vigoare de 31.12.2021, 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. În asemenea condiții consideră apelantul/intimatul SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți” că, Agenția aplică respectivul articol retroactiv, din 01.07.2016 până la iunie 2022.

109. Concomitent, susține apelantul/intimatul SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți” că Agenția proprietății Publice are o poziție dublă, fapt ce reiese din conținutul cererii de chemare în judecată și cea suplimentară. Astfel, conform art. 10^1 alin. 1 din legea, plata anuală a chiriei stabilită în mod unilateral nu poate fi mai mare de 10% din prețul normativ al pământului. Deci, conform calculelor Agenției, Pn (prețul normativ) = 4 960 385,66 lei adică, 10% ,care este prețul maxim conform prezentei norme este de 496 038,56 lei,

însă Agenția solicită arenda anuală de 694 453,99 lei, ceea ce deja depășește limita de 10% din prețul normativ, stabilit prin lege.

110. Reiterează apelantul/intimatul SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți" că,conform art. 10^1 alin. 1, plata se încasează pentru perioada cuprinsă între data adoptării de către consiliul local/Agenția Servicii Publice a deciziei corespunzătoare și cea a încheierii contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă. Prin urmare, apelantul/intimatul SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți" remarcă că aplicarea coeficientului de 8% la calcularea arendei începând cu data de 01.07.2016, coeficient care a fost aprobat prin Ordinul Agenție din 01.07.2020, este eronat, deoarece art. 10^1 alin. 1 a intrat în vigoare la data de 31.12.2021, care este aplicat începând cu data de 01.01.2022. Însă, Agenția aplică cu efect retroactiv legea, calculînd în prejudiciu din 01.01.2018, conform cererii de concretizare.

111. Reiterează că, aplicarea coeficientului de Y =8% nicidecum nu putea fi aplicat până la intrarea în vigoare a legii 220 din 16.12.2021, în vigoare din 31.12.2021 deoarece s-ar admite retroactivitatea Legii Civile, iar neretroactivitatea legii fiind un drept fundamental consfințit atât la art. 22 din Constituție, precum și în practica CEDO și art. 73 alin. 3 și 4 din Legea cu privire la actele normative. Totodată, remarcă că, în cazul aplicării art. 10^1 alin. 1 din legea, plata chiriei calculată nu poate depăși limita de 10% din prețul normativ, care potrivit calculului Agenției este de 4 960 385,66 lei, adică 10% ,care este prețul maxim care poate fi aplicat conform articolului dat, care la caz constituie 496 038,56 lei și nicidecum nu suma de 694 453,99 lei solicitată de Agenție. Prin urmare, consideră că coeficientul de (Y) 8% a fost aplicat de către Agenție în mod greșit, acesta urma să aplice un coeficient de 1,5% conform art. 10 alin. 11 din Legea 1308-XIII din 25.07.1997.

112. Ce ține de coeficientul de amplasare (Camen) aplicat de Agenție, SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți" a remarcat că, acesta este de 1,75, iar intervenientul principal a indicat că acesta a fost calculat conform art. 11 și anexa nr. 4 la Regulamentul aprobat prin HG 1428 din 16.12.2008. În opinia apelantul/intimatul SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți" și acest coeficient de amplasare s-a calculat în mod eronat, de către Agenție ,deoarece pct. 11 din Regulament nu se aplică în cazul arendei, dar numai în cazul încheierii contractului de vânzare-cumpărare. Astfel, coeficientul maxim potrivit pct. 11 din Regulamentul referitor la locațiune/arenda terenurilor se stabilește doar la vânzarea terenului și nu la arenda acestuia. Iar, conform art. 2 alin. 3 din Legea 1308 coroborată cu anexa nr. 4 la Regulamentului aprobat prin HG 1428 din 16.12.2008, poziția 2, rezultă că coeficientul aplicat față de terenul din speță este de 1,12.

113. Totodată,apelantul/intimatul SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți” menționează că conform calculelor Primăriei, zona utilizată în calcul pentru terenul din***** este zona III A. Astfel, fiind aplicat la calcul coeficientul de amplasare sectorul (C) =1,12, iar coeficientul respectiv fiind indicat și în rubrica 2 mun. Bălți, suburbie, colonița A. mai susține că conform notei 2 din Anexa respectivă, Colonița A înseamnă că terenul este asigurat cu electricitate, apă, canalizare și căi de acces cu îmbrăcăminte rutieră.

114. Mai susține apelantul că, conform notei nr. 1 din Anexa nr. 4 a Regulamentului cu privire la vânzarea -cumpărarea și locațiunea /arenda terenurilor aferent, aprobat prin HG 1428 din 16.12.2008, se menționează că hotarele centrului, părțile centrale și suburbiile se determină conform hotărârii autorității publice locale în baza planurilor urbanistice generale. Prin urmare, prezumă că primăria mun. Bălți,care reprezintă autoritatea publică locală a determinat zona de amplasare corect și deci se aplică anume coeficientul de 1,12, care este un coeficient maxim aplicat în conformitate cu amplasarea terenului, fapt confirmat prin certificatul eliberat de Primăria mun. Bălți. Concomitent, intimatul a specificat că este de acord cu poziția instanței de fond de a nu utiliza acest coeficient.

115. Ce ține de indicele T ce reprezintă tariful unic, apelantul/intimatul SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți” a menționat că, potrivit art. 2 alin. 2 din Legea 1308 din 25.07.1997, Tarifele pentru calcularea prețului normativ al pământului se stabilește pentru o unitate convențională (grad /hectar) , pa baza indicilor cadastrali (cantitativ și calitativ) , conform anexei care este parte integrală a prezentei legi. Astfel, indicele tarifar la o unitate bar-hectar conform calculul de mai sus (T) = 19873,34 lei , care se determină conform Anexei la Legea 1308 din 25.07.1997.

116. Astfel, conform poziției IV din tabelul ,, Tarife” pentru calcularea prețului normativ al pământului (pentru o unitate grad-hectar) în lei, anexa la legea indicată „vânzarea -cumpărarea terenului din intravilanul localității (cu excepția loturilor de pământ de lângă casă) este de 19873,34 lei. Concomitent susține că, Agenția a aplicat corect coeficientul respectiv, însă, a fost omisă aplicarea la calculul Prețului normativ a coeficientului stabilit la pct. 3 al anexei. Deci, conform pct. 3 al anexei la legea 1308 din 25.07.1997,, în cazul vânzării terenurilor utilizate în procesul tehnologic aferent obiectivelor privatizare sau care se privatizează, aferent obiectivelor private, precum și a terenurilor utilizate în procesul tehnologic aferent construcțiilor nefinisate, la preț normativ calculat conform tarifelor specificate la poziția a IV-a din anexă, se aplică următorul coeficient de 0,5 -pentru municipiul Bălți, Bender , Tiraspol și 04 pentru localitățile care intră în componența acestuia. Prin urmare, consideră SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți” că tariful de 19873,34 lei stabilit la

poziția a IV din Anexă urma a fi aplicat coeficientul de 0,5, astfel încât coeficientul (T) 19873,34 x 0,5 = 9936,67 lei.

117. Totodată apelantul/intimatul SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți" remarcă că Agenția în cererea sa de majorare a pretențiilor indică coeficientul de 0,5 care se aplică în cazul vânzării terenurilor, însă paradoxal că, în cazul coificientului CAMEN, deși acesta direct stabilește coeficientul maxim conform pct. 11 din Regulament de 1,75 se aplică doar în cazul vânzării. Astfel, Agenția aplică în cazul dat coeficientul maxim, iar în cazul coeficientului T deja aplică coeficientul care s-ar aplica arendei.

118. În concluzie apelantul/intimatul SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți" susține că în cazul aplicării corecte a coeficientului sau primi Pai=PN* x Y% = 2 777 815,97 lei x 1,5 %(Y) = 41 667,23 lei, unde Pn= 3,84 ha (S) x 9936,67 lei (T) x 65 (B) x 1,12 (camen) = 2 777 815,97 lei.

119. Prin urmare consideră că plata anuală constituie 41 667,23 lei, iar în cazul neaplicării coeficientului de 0,5 indicarea tarifului (T), atunci Plata arendei anuale constituie 83 334,46 lei, ceea ce aproape coincide cu calculul primăriei mun. Bălți din ***** din 10.10.2012.

120. Referitor la pretențiile din acțiunea Primăriei mun. Bălți și a Consiliul mun. Bălți privind încasarea datoriei a menționat că potrivi cererii de majorare a pretențiilor Primăria și Consiliu mun. Bălți au solicitat încasarea sumei de 833 345,77 lei cu titlu de datorie pentru anii 2013-2022.

121. În acest sens, a menționat că, pentru încasarea datoriei pentru anii 2014-2015 în sumă totală de 168 144,68 lei pretenția Primăriei mun. Bălți și a Consiliului mun. Bălți, acțiunea este tardivă. Susține, apelantul/intimatul SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți" că a specificat în instanța de fond,că în această latură pretenția este tardivă. Astfel, potrivit pct. 4.2 din contractul de arendă anexat, plata anuală a arendei pentru anul curent are loc până la expirarea primului trimestru al anului. Prin urmare, termenul de prescripție de 3 ani pentru acțiuni privind încasarea datoriei pentru anul 2014 a expirat la 31.03.2017, iar pentru anul 2015 la 31.03.2018. Acțiunea reclamanților fiind înaintată tardiv la 26.12.2018. conform deciziei Curții d Apel Bălți din 13.05.2022, reiese că instanța de fond pripit a examinat tardivitatea parțială a acțiunii, urmând să se pronunțe în fond, or în caz contrar îngrădește dreptul de acces la justiție.

122. Concomitent, susține apelantul/intimatul SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți" că, pentru încasarea datoriei pentru anul 2013 suma de 84 072,34 lei, pe care reclamantul a introdus-o din nou în calcul există o hotărâre irevocabilă. Prin urmare, consideră că această solicitare urmează de a fi respinsă ca tardivă și neîntemeiată. Referitor la încasarea datoriei pentru anii 2016-2022,

instanța a respins capetele de cerere ca neîntemeiate, concomitent a constatat nulitatea contractului de arendă.

123. În urma celor menționate consideră apelantul/intimatul SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți" că pretențiile reclamanților urmează de a fi respinse ca neîntemeiate și tardive, acțiunea reconvențională a SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți" urmează de a fi admisă. Iar în cazul în care instanța va constata temeinicia pretențiilor reclamanților, urmează să se țină cont de calculul legal și just expus în referința actualizată, reieșind din suma de 41 667,23 lei, raportată la perioada pentru care se solicită încasarea în calitate de plată a arendei.

Argumentele participanților la proces expuse în cadrul ședinței instanței de apel:

124. În ședința instanței de apel apelantul/intimatul SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți" fiind reprezentată de Corceac Dorin a pledat pentru admiterea cererii de apel declarate de SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți" pe motivele de fapt și de drept invocate, casarea încheierii din 30.06.2022 instanței de fond, în partea respingerii a cererii de tardivitate a acțiunii intervenientului principal Agenția proprietății Publice privind încasarea prejudiciului pentru perioada 01.01.2018-18.12.2018, cu emiterea în această parte a unei noi decizii privind admiterea excepției de tardivitate a acțiunii, și casarea parțială a hotărârii judecătoriei Bălți, sediul Central din 22.02.2023, în partea încasării de la SA „Întreprinderea de Transport nr.7 or. Bălți" în beneficiul Agenției prejudiciul material pentru folosirea terenului în sumă de 2 011 344,44 lei,cu emiterea în această parte a unei noi decizii prin care acțiunea intervenientului accesoriu să fie respinsă, ca neîntemeiată.

125. Apelantul/intimat Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți precum și apelantul/intimat Agenția Proprietății Publice în ședința instanței de apel nu s-au prezentat. Procedura de citare legală fiind executată. (f.d. 82;84; 93;94).

126. În conformitate cu art.100 alin.1 CPC, cererea de chemare în judecată şi actele de procedură se comunică participanților la proces şi persoanelor interesate, contra semnătură, prin intermediul persoanei împuternicite, prin poştă, cu scrisoare recomandată şi cu aviz de primire, prin intermediul biroului executorului judecătoresc, la adresa electronică indicată în cererea de chemare în judecată sau înregistrată prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, sau prin alte mijloace care să asigure transmiterea textului cuprins în act şi confirmarea primirii lui, precum şi prin delegaţie judiciară.

127. Conform art. 105 alin. 1 CPC, citaţia şi înştiinţarea se trimit prin scrisoare recomandată cu aviz de primire sau prin persoana împuternicită de judecată.

Data înmînării citaţiei sau înştiinţării se înscrie pe citaţie sau înştiinţare în partea care se înmînează destinatarului, precum şi pe cotor, care se restituie instanţei.

128. Iar conform art. 105 alin.1[1] CPC, citaţia sau înştiinţarea se expediază autorităţilor publice, persoanelor juridice de drept privat şi avocaţilor prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor sau prin orice mijloc de comunicare ce asigură transmiterea şi confirmarea primirii acestor acte. La solicitarea persoanelor fizice, citaţia sau înştiinţarea poate fi transmisă acestora prin mijloace de comunicare ce asigură transmiterea şi confirmarea primirii acestor acte sau prin poșta electronică în cadrul Programului integrat de gestionare a dosarelor.

129. În conformitate cu art. 102 alin. 4[1] CPC, participanţii la proces înştiinţaţi în mod legal o dată nu pot invoca necitarea lor pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară.

130. Potrivit art. 379 alin. 2 CPC, neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului. În consecință, coroborând normele enunțate, Colegiul civil consideră posibilă examinarea apelului în lipsa părților la proces care au fost citați legal despre data, locul și ora desfășurării ședinței de judecată și nu au anunțat motivele absenței sale.

Aprecierea instanței de apel:

131. Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de apelanți în cererile sale de apel, în raport cu probele prezentate și normele de drept aplicabile situației din speța dată, Colegiul Civil consideră necesar de a respinge apelurile declarate de Consiliul mun. Bălţi, Primăria mun. Bălţi, SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălţi” şi Agenţia Proprietăţii Publice și a menține soluția instanței de fond, reieșind din următoarele considerente:

132. În conformitate cu art.362 alin.1 CPC, Termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.

133. Din materialele cauzei rezultă că dispozitivul hotărârii a fost pronunțat la 22 februarie 2023 (f.d. 234 vol. II). La data de 10 martie 2023 Agenția Proprietății Publice, prin intermediul poștei electronice a contestat-o cu apel (f.d. 1-3 vol. III), la data de 20 martie Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți a contestat-o cu apel (f.d. 6 vol. III), iar la data de 22 martie 2023 SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălţi” a contestat-o cu apel (f.d. 8-17). Prin urmare, Colegiul

Civil consideră că toți apelanții s-au încadrat în termenul prevăzut de lege pentru declararea apelului.

134. În conformitate cu art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe.

135. Iar în conformitate cu art. 373 alin. 1-3 și 5-6 CPC, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă. (5) Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel. (6) Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situaţie mai dificilă decît aceea din hotărîrea atacată cu apel, cu excepţia cazurilor cînd consimte şi cînd hotărîrea este atacată şi de alţi participanţi la proces.

136. Din conținutul actelor cauzei, Colegiul Civil a stabilit că la data de 26 decembrie 2018 Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți se adresează cu o cerere de chemare în judecată împotriva SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” solicitând încasarea datoriei în sumă de 504 434,04 lei conform contractului de arendă nr. 489 din 10.10.2012. (f.d. 2-3 vol. I).

137. ***La data de 4 septembrie 2020 SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” depune o acțiune reconvențională împotriva Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți, solicitând***:

- declararea nulă a contractului de arendă nr. 489 din 10.10.2021 încheiat între Primăria mun. Bălți și SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți”;
- respingerea integrală, ca neîntemeiată a acțiunii inițiată de Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți privind încasarea datoriei de la SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” (f.d. 83-85 vol. I).

138. *Prin hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Central din 11 noiembrie 2020*:

- cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți către SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” privind încasarea datoriei în temeiul contractului de arendă, s-a respins.
- cererea reconvențională înaintată de SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” către Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți privind declararea nulă a contractului de arendă nr. 489 din 10.10.2012 s-a admis parțial;

- s-a declarat nul ***** din 10.10.2012 încheiat între Primăria mun. Bălți și SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” . (f.d. 89; 94-96).

139. Prin decizia Curții de Apel Bălți din 2 februarie 2021, apelul declarat de Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți a fost respins. S-a menținut hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Central din 11 noiembrie 2020 emisă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți către SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” privind încasarea datoriei în temeiul contractului de arendă și cererea reconvențională înaintată de SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” către Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți privind declararea nulă a contractului de arendă nr. 489 din 10.10.2012. (f.d. 130-134 vol. I).

140. *Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 14 iunie 2021* s-a admis recursul declarat de Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți. S-a casat integral decizia din 02.02.2021 a Curții de apel Bălți emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți către SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” privind încasarea datoriei în temeiul contractului de arendă și cererea reconvențională înaintată de SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” către Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți privind declararea nulă a contractului de arendă nr. 489 din 10.10.2012. (f.d. 165-173 vol. I).

141. *Prin decizia Curții de Apel Bălți din 9 septembrie 2021*, apelul declarat de Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți a fost admis. S-a casat hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Central din 11 noiembrie 2020, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți către SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” privind încasarea datoriei în temeiul contractului de arendă și cererea reconvențională înaintată de SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” către Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți privind declararea nulă a contractului de arendă, cu remiterea cauzei spre rejudecare în aceiași instanță în alt complet de judecată (f.d. 181-186 vol. I)

142. Prin încheierea judecătoriei Bălți sediul Central din 02 noiembrie 2021, Agenția Servicii Publice a fost atrasă în proces în calitate de intervenient accesoriu. (f.d. 190 vol.I)

143. ***La data de 12 noiembrie 2021 SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” depune o cerere la judecătoria Bălți, sediul Central, prin care ridică excepția de tardivitate a acțiuni inițiale***, în latura încasării datoriei pentru anii 2014-2015, în sumă de 168 144,68 lei. Astfel, SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” solicitând ca, în această parte acțiune reclamantului să fie respinsă ca tardivă. (f.d. 195-197 vol. I).

144. La data de 19 noiembrie 2021 Agenția Proprietății Publice depune o cerere prin care solicită:

- să fie admisă în proces în calitate de intervenient principal, și acțiunea sa să fie dispusă spre examinare concomitent cu acțiunea reclamantului Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți;
- respingerea cererii de chemare în judecată depusă de Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți către SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți" privind încasarea datoriei;
- constatarea nulității absolute a contractului de arendă nr. 489 din 10.10.2012 încheiat între Primăria mun. Bălți și SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți";
- încasarea de la SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți" a prejudiciului material de 3 761 626,05 lei;
- aplicarea sechestrului asupra construcțiilor cu nr. cadastrale *****; 02; 03; 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10; și 11 amplasate în*****; proprietate a SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți"; (f.d. 201-207 vol. I).

145. Prin încheierea Judecătoriei Bălți sediul Central din 25 noiembrie 2021, cererea de asigurare a acțiunii înaintată de Agenția Proprietății Publice în cadrul acțiunii civile la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți către SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți" privind încasarea datoriei în temeiul contractului de arendă și cererea reconvențională înaintată de SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți" către Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți privind declararea nulă a contractului de arendă a fost admisă.

- S-a aplicat sechestru pe bunurile imobile ce aparțin cu drept de proprietate SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți" cu nr. cadastrale *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; ***** amplasate în*****. (f.d. 220-221 vol. I)

146. Prin încheierea protocolară din 25 noiembrie 2021, intervenientul accesoriu Agenția Proprietății Publice a fost atras în proces în calitate de intervenient principal, cu pretenții proprii (f.d. 222 și 222 verso, vol. I)

147. La data de 8 decembrie 2021 Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți, depune o cerere de majorare a cuantumului pretențiilor din acțiune solicitând încasarea de la SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți" a datoriei pentru arenda terenului în sumă de 756 651,06 lei pentru perioada anilor 2019; 2020 și 2021. (f.d. 1-2 vol. II).

148. Ulterior, la data de 9 decembrie 2021, SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți" depune o nouă cerere în care ridică excepția de tardivitate a acțiunii intervenientului principal Agenția Proprietății Publice, solicitând ca pentru 29 luni, din cele 65 de luni calculate de intervenientul principal pentru perioada

iulie 2016- noiembrie 2018, în sumă totală de 1 678 263,93 lei calculată după cum urmează : 57 871,17 lei (plata lunară conform calculelor intervenientul principal) x 29 de luni 1 678 263,93 lei, cererea intervenientului principal Agenției Proprietății Publice să fie respinsă ca tardivă. (f.d. 26-30 vol. II).

149. Concomitent, la data de 9 decembrie 2021 SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți" depune o nouă cerere prin care solicită, ca cererea intervenientului principal Agenția Proprietății Publice privind încasarea prejudiciului material în sumă de 3 761 626,05 lei să fie scoasă de pe rol, în temeiul art. 267 lit. a) CPC. (f.d. 35-37 vol. II).

150. ***La data de 9 decembrie 2021, Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți depune o cerere prin care-și exprimă dezacordul cu cererea privind ridicarea excepției de tardivitate a cererii de chemare în judecată, concomitent, solicitând ca acțiunea reconvențională depusă de SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți" privind anularea contractului de arendă să fie respinsă ca tardivă***. (f.d. 10-11 vol.II).

151. Prin încheierea judecătoriei Bălți, sediul Central din 16 decembrie 2021, s-a scos de pe rol pretenția Agenției Proprietății Publice către Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți, Consiliul mun. Bălți și SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți" privind încasarea prejudiciului material, în cadrul examinării acțiunii intentate la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți către SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți", intervenient principal Agenția Proprietății Publice privind încasarea datoriei și cererea reconvențională depusă de SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți" către Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți, intervenient principal Agenția Servicii Publice privind declararea nulității contractului de arendă și cererea intervenientului principal Agenția Proprietății Publice către Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți, Consiliul mun. Bălți și SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți" privind constatarea nulității absolute a contractului de arendă și încasarea prejudiciului material. (f.d. 71; 79-80 vol. II).

152. Prin încheierea judecătoriei Bălți, sediul Central din 23 decembrie 2021:

- ***s-a admis parțial cererea privind excepția de tardivitate a acțiunii înaintată de SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți"*** în raport cu acțiunea depusă de Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți către SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți" privind încasarea datoriei.
- *s-a respins ca înaintată tardiv* cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți către SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți", intervenient principal

Agenția Proprietății Publice privind încasarea datoriei pentru perioada 01.01.2014-20.12.2015.

- ***S-a respins cererea privind excepția de tardivitate a acțiunii înaintate de Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți*** în raport cu acțiunea reconvențională înaintată de SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți", intervenient principal Agenția Proprietății Publice privind anularea contractului de arendă. (f.d. 89-90 vol. II).

153. Prin încheierea Curții de Apel Bălți din 13 mai 2022 (f.d. 117-118) s-a restituit recursul declarat de Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți împotriva încheierii judecătoriei Bălți, sediul Central din 23 decembrie 2021, în partea respingerii cererii privind excepția de tardivitate înaintată de Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți în raport cu acțiunea reconvențională înaintată de SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți", intervenient principal Agenția Proprietății Publice privind anularea contractului de arendă, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți către SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți", intervenient principal Agenția Proprietății Publice privind încasarea datoriei și *cererea reconvențională* depusă de SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți" către Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți, intervenient principal Agenția Servicii Publice privind declararea nulității contractului de arendă și *cererea intervenientului* principal Agenția Proprietății Publice către Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți, Consiliul mun. Bălți și SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți" privind constatarea nulității absolute a contractului de arendă și încasarea prejudiciului material.

154. Prin decizia Curții de Apel Bălți din 13 mai 2022, s-a admis recursul declarat de Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți, Consiliul mun. Bălți. S-a casat încheierea judecătoriei Bălți, sediul Central din 23 decembrie 2021, în partea în care s-a respins ca fiind înaintată tardiv cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți, Consiliul mun. Bălți către SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți" privind încasarea datoriei pentru perioada 01.01.2014-20.12.2015 emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți, Consiliul mun. Bălți către SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți", intervenient principal Agenția Proprietății Publice privind încasarea datoriei și *la cererea reconvențională* depusă de SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți" către Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți, intervenient principal Agenția Servicii Publice privind declararea nulității contractului de arendă și *cererea intervenientului principal* Agenția Proprietății Publice către Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți, Consiliul mun. Bălți și SA„ Întreprinderea de

transport nr. 7 Bălți” privind constatarea nulității absolute a contractului de arendă și încasarea prejudiciului material, cu restituirea cauzei spre rejudecare , în partea casată la judecătoria Bălți, sediul Central, în același complet de judecată (f.d. 119-120 vol. I).

155. Iar, prin decizia Curții de Apel Bălți din 13 mai 2022, s-a admis recursul declarat de Agenția Proprietății Publice. S-a casat integral încheierea judecătoriei Bălți sediul Central din 16 decembrie 2021 în partea în care a fost scoasă de pe rol pretenția Agenției Proprietății Publice către Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți, Consiliul mun. Bălți și SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” privind încasarea prejudiciului material, în cadrul examinării acțiunii intentate la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți către SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți”, intervenient principal Agenția Proprietății Publice privind încasarea datoriei și cererea reconvențională depusă de SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” către Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți, intervenient principal Agenția Servicii Publice privind declararea nulității contractului de arendă și cererea intervenientului principal Agenția Proprietății Publice către Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți, Consiliul mun. Bălți și SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” privind constatarea nulității absolute a contractului de arendă și încasarea prejudiciului material, restituind spre rejudecare problema soluționată prin încheierea casată în aceeași instanță și complet de judecată. (f.d. 121-122 vol. II).

156. La data de 6 iunie 2022 intervenientul principal Agenția Proprietății Publice depune o cerere de majorare a cuantumului pretențiilor din acțiune, solicitând astfel, majorarea cuantumului pretențiilor invocate în cerința 4 din cererea de chemare în judecată, prin încasarea de la SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” în beneficiul Agenției Proprietății Publice a prejudiciului material de 4 166 724,25 lei. (f.d. 137-138 vol.II).

157. La rândul său, Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți depune o cerere de majorare a cuantumului pretențiilor din acțiune, solicitând obligarea SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” să achite datoria în mărime de 833 345,77 lei (f.d. 144-145).

158. ***Prin încheierea Judecătoriei Bălți, sediul Central din 30 iunie 2022***:

- s-a admis parțial excepția de tardivitate a acțiunii înaintate de SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” în raport cu pretențiile înaintate de intervenientul principal Agenția Proprietății Publice către Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți, Consiliul mun. Bălți și SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” privind încasarea prejudiciului material;
- s-a respins, ca fiind tardivă pretenția intervenientului principal Agenția Proprietății Publice către Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți,

Consiliul mun. Bălți și SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” privind încasarea prejudiciului material pentru perioada 01.07.2016-31.12.2017. (f.d. 169;173-174 vol. II)

159. Prin încheierea Curții de Apel Bălți din 27 decembrie 2022, s-a restituit recursul declarat de SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” privind casarea parțială a încheierii judecătoriei Bălți, sediul Central din 30 iunie 2022- în partea respingerii cererii de ridicare a excepției de tardivitate a acțiunii formulată de Agenția Proprietății Publice față de SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” privind încasarea prejudiciului material în sumă de 636 582,78 lei, calculată pentru perioada ianuarie 2018-noiembrie 2018. (f.d. 189- 191 vol. II).

160. Prin decizia Curții de Apel din 27 decembrie 2022, s-a respins cererea de recurs înaintată de Agenția Proprietății Publice. S-a menținut încheierea judecătoriei Bălți, sediul Central din 30 iunie 2022- prin care s-a admis parțial cererea privind excepția de tardivitate înaintată de SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” în raport cu pretențiile înaintate de intervenientul principal Agenția Proprietății Publice către Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți, Consiliul mun. Bălți și SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” privind încasarea prejudiciului material și s-a respins, ca fiind tardivă pretenția intervenientul principal Agenția Proprietății Publice către Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți, Consiliul mun. Bălți și SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” privind încasarea prejudiciului material pentru perioada 01.07.2016-31.12.2017 (f.d. 192-194 vol. II).

161. La data de 26 ianuarie 2023, intervenientul principal Agenția Proprietății Publice, depune o nouă cerere de concretizare a pretențiilor din acțiune, solicitând încasarea de la SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” a prejudiciului material în sumă de 2 141 227,00 lei, pentru perioada 01.01.2018-25.01.2023 (f.d. 208-209 vol. III).

162. Iar, ulterior, intervenientul principal Agenția Proprietății Publice depune o cerere de concretizare a pretențiilor/ de corectare a erorilor solicitând ca pentru perioada 01.01.2018- 25.01.2023 (49 luni) să fie dispusă spre încasare de la SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” a prejudiciului material în sumă de 2 835 687,00 lei (f.d. 213-214 vol. III).

163. ***Prin hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Central din 22 februarie 2023***:

- s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți către SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți”, intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice, privind încasarea datoriei.
- S-a admis cererea reconvențională depusă de SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” către Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți,

intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice, privind declararea nulă a contractului de arendă.

- S-a admis parțial cererea intervenientului principal depusă de Agenția Proprietății Publice către Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți, Consiliul mun. Bălți și SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" privind constatarea nulității absolute a contractului de arendă și încasarea prejudiciului material pentru folosirea terenului proprietate publică a statului.
- S-a constatat nul contractul de arendă nr.489 din 10 octombrie 2012 încheiat între Primăria mun. Bălți și SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți".
- S-a încasat de la SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" în beneficiul Agenției Proprietății Publice prejudiciul material pentru folosirea terenului proprietate publică a statului în mărime de 2 011 334,44 (două milioane unsprezece mii trei sute treizeci și patru,44) lei.
- S-a încasat de la SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 50 000 (cincizeci mii) lei.
- În rest, acțiunea Agenției Proprietății Publice s-a respins.

164. Nefiind de acord cu soluția instanței de fond, în latura încasării de la SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" în beneficiul Agenției Proprietății Publice a prejudiciului material pentru folosirea terenului proprietate publică a statului în mărime de 2 011 334,44, Agenția Proprietății Publice o atacă cu apel, solicitând casarea în această parte a hotărârii prin care să fie dispusă spre încasare de la SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" în beneficiul Agenției Proprietății Publice prejudiciul material pentru folosirea terenului proprietate publică a statului în mărime de 2 835 687,00 lei;

165. ***Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți,*** la fel, nefiind de acord cu hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Central din 22 februarie 2023, în partea respingerii cererii de chemare în judecată depusă de Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți către SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți", intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice, privind încasarea datoriei, o atacă cu apel, solicitând casarea în această parte a hotărârii cu emiterea unei noi decizii prin care toate cerințele Primăriei mun. Bălți și a Consiliului mun. Bălți să fie admise integral.

166. La rândul său, SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" invocând ilegalitatea și netemeinicia hotărârii judecătoriei Bălți, sediul Central din 22 februarie 2023, și a încheierii judecătoriei Bălți sediul Central din 30 iunie 2022 o contestă cu apel, solicitând:

- *casarea parțială a încheierii judecătoriei Bălți, sediul Central din 30.06.2022* în partea respingerii cererii de tardivitate în privința acțiunii

intervenientului principal Agenției Servicii Publice față de SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” privind încasarea prejudiciului material calculat pentru perioada de 01.01.2018-18.11.2018, *cu pronunțarea în această parte a unei noi decizii de admiterea excepției de tardivitate înaintată de SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți”* și respingerea ca tardive pretențiile intervenientului principal Agenția Proprietății Publice privind încasarea prejudiciului material pentru perioada 01.01.2018-18.11.2018;

- *casarea parțială a hotărârii din 22.02.2023, în partea încasării de la SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” în beneficiul A beneficiul Agenției Proprietății Publice prejudiciul material* pentru folosirea terenului proprietate publică a statului în mărime de 2 011 334,44 lei, cu respingerea acțiunii Agenției Proprietății Publice ca fiind neîntemeiată în partea încasării prejudiciului material; *și*
- casarea hotărârii în latura încasării de la SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” în beneficiul statului taxa de stat de 50 000,00 lei. (*cerințe concretizate prin cererea de apel motivată*).

167. La caz, Colegiul Civil lecturând conținutul încheierii și hotărîrii contestate prin prisma argumentelor apelanților invocate în cererile de apel în raport cu materialele cauzei și normele de drept ce guvernează situația din speța dată, conchide că soluția instanței de fond privind admiterea parțială a cererii privind excepția de tardivitate a acțiunii înaintate de SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” în raport cu pretențiile formulate de intervenientul principal, Agenția Proprietății Publice privind încasarea prejudiciului este întemeiată.

168. La fel, și concluzia instanței de fond privind *respingerea pretențiilor Consiliului mun. Bălți și Primăriei mun. Bălți* îndreptate împotriva SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” privind încasarea datorii; *admiterea pretențiilor SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți”* îndreptate împotriva Consiliului mun. Bălți și Primăriei mun. Bălți privind declararea nulității contractului de arendă și declararea nulă a contractului de arendă nr. 489 din 10.10.2012 încheiat între Primăria mun. Bălți și SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți”; și *admiterea parțială a pretențiilor Agenției Proprietății Publice* privind încasarea de la de SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” în beneficiul Agenției Proprietății Publice suma de 2 011 334,44 lei drept prejudiciu material pentru folosirea terenului proprietate publică a statului; și încasarea de la SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” în beneficiul statului a taxei de stat de 50 000,00 lei este una întemeiată și legală. Instanța a stabilit corect raportul juridic litigios, a dat o apreciere justă argumentelor și probelor prezentate de participanții la proces, corect a aplicat normele de drept material

și procesual, iar în final a emis o soluție legală și întemeiată, din care considerente instanța de apel o va menține.

169. În acest context,Colegiul Civil ține să remarce că instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinîndu-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare. (Hirro Balani c. Spaniei, nr. 18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43). Totodată, Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al apelant, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea Gard Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag.26, Moreira Fereira vs Portugalia (nr.2) (Marea Cameră), 11 iulie 2017, parag.84,98).

170. În conformitate cu art. 7 alin. 1 și 2 Cod Civil, Legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. Legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare.

171. Deci,ținând cont de conglomeratul de pretenții ale participanților la proces, Colegiul Civil reține că la caz, urmează de a fi aplicate normele Codului Civil atât până la modificările operate a 01.03.2019 cât și după modificările operate la 01.03.2019.

172. Ținând cont de faptul că, SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" în cererea sa de apel a contestat *parțial încheierea judecătoriei Bălți, sediul Central din 30.06.2022* în partea respingerii cererii de tardivitate în privința acțiunii intervenientului principal Agenției Servicii Publice față de SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" privind încasarea prejudiciului material calculat pentru perioada de 01.01.2018-18.11.2018, Colegiul Civil consideră oportun ca înainte de a trece la examinarea temeiniciei hotărârii judecătoriei Bălți, sediul Central din 22.02.2023, urmează să se expună asupra încheierii judecătoriei Bălți, sediul Central din 30.06.2022.

173. În conformitate cu art. 359 alin. 1 și 2 CPC, încheierile emise în primă instanţă nu pot fi atacate cu apel decît o dată cu hotărîrea, cu excepţia încheierilor care pot fi atacate cu recurs, separat de hotărîre, în cazurile specificate la art.423. Apelul declarat împotriva hotărîrii se consideră declarat şi împotriva încheierilor date în cauza respectivă, chiar dacă au fost emise după pronunţarea hotărîrii şi dacă atacarea încheierii nu se menţionează în cererea de apel.

174. Deci, în ședința instanței de apel s-a stabilit cu certitudine că, intervenientul principal Agenția Proprietății Publice după admiterea sa în proces, care a avut loc în ședința din 25 noiembrie 2021 printr-o încheiere protocolară a instanței de fond, acesta a înaintat o cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Bălți, Primarului mun. Bălți, Consiliului mun. Bălți și SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" solicitând:

- respingerea cererii de chemare în judecată a Primărie mun. Bălți, Primarului mun. Bălți, Consiliului mun. Bălți către SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți";
- constatarea nulității absolute a contractului de arendă nr. 489 din 10.10.2012, încheiat între Primăria mun. Bălți și SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți"; *și*
- încasarea de la SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" a prejudiciului material pentru folosirea terenului proprietate publică pentru perioada 01.07.2016-noiembrie 2021 (65 luni) în mărime de 3 761 626,05 lei (f.d. 216 vol. I)

175. La rândul său, SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" prin cererea depusă la data de 09 decembrie 2021 a ridicat excepția de tardivitate a acțiunii intervenientului principal Agenția Proprietății Publice (f.d. 26-30 vol. II), solicitând ca încasarea prejudiciului în sumă de 1 678 263,93 lei pentru perioada iunie 2016-noiembrie 2018 (29 luni) să fie respinsă ca tardivă.

176. Ulterior, prin cererea de majorare a pretențiilor formulată de intervenientul principal Agenția Proprietății Publice s-a solicitat încasarea prejudiciului material pentru perioada 01.07.2016-noiembrie 2021 (65 luni) în mărime de 4 166 724,26 lei (f.d. 137-138 vol. II).

177. Astfel, judecătoria Bălți, sediul central prin încheierea pronunțată la data de 30 iunie 2022, a admis parțial excepția de tardivitate a acțiunii înaintate de SA,, Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți" în raport cu pretențiile înaintate de intervenientul principal Agenția Proprietății Publice către Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți, Consiliul mun. Bălți și SA,, Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți" privind încasarea prejudiciului material; respingând, ca fiind tardiv pretenția intervenientul principal Agenția Proprietății Publice către Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți, Consiliul mun. Bălți și SA,, Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți" privind încasarea prejudiciului material pentru perioada 01.07.2016-31.12.2017. (f.d. 169;173-174 vol. II)

178. SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" invocând faptul că solicitările sale privind excepția de tardivitate a acțiunii intervenientului principal Agenția Proprietății Publice către Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți, Consiliul mun. Bălți și SA,, Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți" privind încasarea prejudiciului material, urma a fi admisă integral și pentru perioada 01.01.2018-

30.11.2018, adică pe o perioadă de încă 11 luni) a contestat încheierea dată cu apel, o dată cu hotărârea, solicitând ca în partea respingerii excepției de tardivitate a acțiunii Agenției Proprietății Publice pe perioada 01.01.2018-30.11.2018, excepția sa de tardivitate să fie admisă.

179. În conformitate cu prevederile art. 186[1] alin. 1-5 CPC, 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 prescripţia, 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. Dacă reclamantul a solicitat repunerea în termenul de prescripție sau solicită repunerea odată cu ridicarea excepției, instanța de judecată examinează excepția de tardivitate concomitent cu cererea de repunere în termen. 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. Dacă nu se dispune repunerea în termen şi/sau se admite excepția de tardivitate, instanța de judecată respinge acțiunea ca fiind tardivă printr-o încheiere motivată care poate fi atacată cu recurs. 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. Dacă se dispune repunerea în termen şi/sau excepția de tardivitate se respinge, instanța de judecată emite o încheiere motivată care poate fi atacată odată cu fondul și continuă examinarea cauzei.

180. Deci, la caz, Colegiul Civil reține că Agenția Proprietății Publicii pretinde la încasarea de la SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți” a prejudiciului material pentru folosirea terenului pentru proprietate publică, pentru perioada de 01.07.2016 - 30.11.2021, în mărime de 4 166 724,26 lei (pretenție concretizată prin cererea 06.06.2022).

181. În conformitate cu art. 7 alin. 6 din Codul Civil, dispozițiile legii noi privitoare la termenele de prescripție atît extinctivă, cît și achizitivă (uzucapiune) se aplică termenului de prescripție care a început să curgă înainte de data intrării ei în vigoare și nu a expirat înainte de acea dată. În acest caz, termenul curs anterior se ia în cont. Începutul, suspendarea și întreruperea termenului de prescripție se determină, pentru perioada anterioară intrării în vigoare a legii noi, de legea veche.

182. Iar, conform art. 267 alin. 1 Cod Civil *(pînă la modificările operate prin Legea nr. 133 din 15.11.2018 și în vigoare din 01.03.2019)*, termenul general în

interiorul căruia persoana poate să-şi apere, pe calea intentării unei acţiuni în instanţă de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani.

183. Potrivit art. 271 Cod Civil, (*((pînă la modificările operate prin Legea nr. 133 din 15.11.2018 şi în vigoare din 01.03.2019)*, acţiunea privind apărarea dreptului încălcat se respinge în temeiul expirării termenului de prescripţie extinctivă numai la cererea persoanei în a cărei favoare a curs prescripţia, depusă pînă la încheierea dezbaterilor în fond. În apel sau în recurs, prescripţia poate fi opusă de îndreptăţit numai în cazul în care instanţa se pronunţă asupra fondului.

184. Iar, conform art. 272 alin. 1 Cod Civil, (*((pînă la modificările operate prin Legea nr. 133 din 15.11.2018 şi în vigoare din 01.03.2019*), termenul de prescripţie extinctivă începe să curgă de la data naşterii dreptului la acţiune. Dreptul la acţiune se naşte la data cînd persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului. (9) ***Cînd este vorba de prestaţii succesive, prescripţia dreptului la acţiune începe să curgă de la data la care fiecare prestaţie devine exigibilă, iar dacă prestaţiile alcătuiesc un tot unitar, de la data ultimei prestaţii neexecutate.***

185. Reieșind din normele de drept citate rezultă că legislatorul a instituit prescripția extinctivă în scopul păstrării unei stabilități în raporturile juridice dintre părți, contrar persistării unei incertitudini în raporturi pentru o perioadă îndelungată de timp, în care apar, se derulează şi se modifică o complexitate de relații dintre părţi sub egida unor norme de drept diferite, iar examinarea unei acțiuni depusă în afara termenului legal constituie o încălcare a principiului legalității şi securității raporturilor juridice şi respectiv, o soluție inadmisibilă în ordinea de drept. Or, menirea prescripției extinctive este necesară participanților la circuitul civil în scopul apărării drepturilor şi intereselor sale.

186. Ca urmare, în cazul acțiunii înaintate în interiorul termenilor de prescripție, există o garanție suficientă de păstrare a probelor, prin intermediul cărora organele jurisdicționale sunt în stare să stabilească împrejurările de fapt ale cauzei. Totodată, aplicarea prescripției extinctive determină părțile să-şi exercite accelerat drepturile sale, contribuind astfel la soluționarea litigiilor intervenite și nu este permisibil ca o tranzacție realizată sau un drept obținut, să fie lăsat o perioadă nedeterminat de lungă sub riscul contestării.

187. De menționat, că prin prisma jurisprudenței CEDO, rolul jucat de termenele de prescripție este de o importantă majoră atunci cînd este interpretat în lumina principiului securității raporturilor juridice, ca o garanție a unui proces echitabil. Însă, examinarea întrebării privind termenul de prescripție urmează a fi efectuată în fiecare caz în parte pentru nu a admite o încălcare a drepturilor nici unei dinte părțile implicate în proces.

188. În contextul dat, instanța de apel va remarca că, potrivit art. 10 alin. 8 din Legea 1308-XIII din 25.07.1997, plata de arendă a terenurilor proprietate publică aferente bunurilor proprietate private, se efectuează anual.

189. La caz, Colegiul Civil reține că, soluția instanței de fond de a admite parțial cererea de excepție de tardivitate ridicată de SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți" în acțiunea formulată de Agenției Proprietății Publice privind încasarea prejudiciului pentru perioada 01.01.2018-30.11.2018, este una întemeiată și legală, or după cum s-a constatat atât în ședința instanței de fond cât și în ședința instanței de apel, solicitarea Agenției Proprietății Publice privind încasarea prejudiciului pentru folosința terenului începe să curgă din momentul finisării anului de gestionare, astfel pentru anul 2018 termenul de 3 ani a început să curgă din data de 01.01.2019 și expiră la 01.01.2023.

190. Prin urmare, Colegiul Civil va considera drept neîntemeiat argumentul SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți" expus în cererea de apel precum că, pentru lunile 01.01.2018-30.11.2018 pretențiile Agenției Proprietății Publice urmează de a fi considerate tardive, deoarece conceptul achitării la finele anului nu se admite,deoarece între părțile Agenția Proprietății Publice și SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți" nu sunt stabilite raporturi contractuale, or Agenția Proprietății Publice la stabilirea cuantumului prejudiciului a reieșit anume din plata arendei pe un an stabilită prin anexa 4 la Regulamentul cu privire la vânzarea -cumpărarea și locațiune/arendă a terenurilor aferente aprobate prin HG. 1428/2008.

191. Referitor la dezacordul apelanților cu hotărârea instanței de fond, Colegiul Civil consideră necesar de a se expune asupra fiecărei cereri de apel în parte, întrucât fiecare apelant contestă hotărârea parțial.

192. Deci, Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți își exprimă dezacordul cu hotărârea instanței de fond în partea respingerii pretențiilor sale înaintate împotriva SA„ Întreprinderea de transport nr. 7 Bălți" privind încasarea datoriei formate la ***** din 10.10.2021, în mărime de 833 345,77 lei, (cerință concretizată prin cererea de majorarea pretențiilor din 21.06.2022 (f.d. 144 vol. II)).

193. În conformitate cu prevederile art. 9 alin.1,2 lit.a) Cod civil , drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar: din contracte şi din alte acte juridice.

194. Iar,potrivit art.10 Cod civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună- credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.

Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.

195. Potrivit prevederile art.15 alin.1 Cod civil, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

196. Iar, în conformitate cu art. 16 Cod Civil, apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin: a) recunoașterea dreptului; b) restabilirea situației anterioare încălcării dreptului și suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui; c) constatarea sau, după caz, declararea nulității actului juridic; d) declararea nulității actului emis de o autoritate publică; e) impunerea la executarea obligației în natură; f) autoapărare; g) repararea prejudiciului patrimonial și, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial; h) încasarea dobânzii de întîrziere sau, după caz, a penalității; i) rezoluțiunea sau modificarea contractului; j) neaplicarea de către instanța de judecată a actului ce contravine legii emis de o autoritate publică; k) alte căi prevăzute de lege.

197. Din conținutul actelor cauzei, Colegul Civil a stabilit că, la 27.09.2012 de către Consiliul mun. Bălți a fost emisă decizia ***** din 27.09.2012, unde la pct.2 s-a decis la perfectarea relațiilor funciare cu persoanele fizice și juridice prin încheierea contractelor de arendă a terenurilor conform anexei nr.28, iar la pct.7 a fost decis despre abrogarea deciziei Primăriei mun. Bălți nr.8/25 din 26.06.1995 ”Cu privire la eliberarea actului ce confirmă dreptul de folosire a terenului SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți”. Concomitent s-a constatat că potrivit Anexei nr.28 rezultă că, SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” deține cu drept de proprietate în temeiul Adeverinței de privatizare nr.15/03 din 16.05.2007 obiect pe terenul situat în mun. *****, suprafața terenului de 38740 m.p., prețul normativ 5604822,43 lei, procentul tarifului de arendă 1,5, suma plății anuale 84072,34 lei pe un termen de 20 ani. (f.d 36 -37 vol. I)

198. Totodată, s-a stabilit că, în baza acestei deciziei ***** din 27.09.2012 adoptate de Consiliul mun. Bălți, la data de 10.10.2012 între Primăria mun. Bălți și SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” a fost încheiat contractul de arendă nr.489, obiect al contractului potrivit pct. 1.1 fiind terenul situat în mun. *****. Potrivit pct.2.1 termenul contractului fiind de 20 ani. Potrivit pct.4.1 din contract plata pentru locațiunea terenului se achită în mărime de 1,5% din prețul normativ al terenului, iar potrivit pct.4.2 plata anuală a locațiunii se achită în decursul primului trimestru, conform pct.4.3 fiind indicat că, calculul prețului normativ a terenului este prevăzut în Anexa nr.3 la contract și poate fi schimbat în dependență de legislația în vigoare.

199. Astfel, potrivit Anexei nr.3 la contractul de locațiune nr.489 din 10.10.2012, beneficiarul SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” sectorul de teren situat

în********** cu suprafața de 38740 m.p. Zona III A, urmează să achite anual prețul normativ al sectorului de teren potrivit formulei: Pn = T x B x S x C = 5604822,43 lei, prețul normativ 1m.p.=144,68 lei/m.p., ceea ce reprezintă plata de arendă anuală 1,5%, adică de - 84072,34 lei (f.d. 10).

200. Din conținutul materialelor cauzei și anume din extrasul din Registrul bunurilor imobile a terenului situat în mun. ***** cu nr. cadastral *****, rezultă că proprietar al acestuia este Republica Moldova, având o suprafața de 3,84 ha. Totodată, din conținutul extrasului dat, se reține că, pe terenul respectiv sunt amplasate un și de construcții cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, ***** al cărei proprietar este SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" cu cota -parte de 1,0. La fel, din extrasului respectiv se deduce că, SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" deține în folosință bunul imobil cu nr. cadastral *****. (f.d. 121-123 și 118 verso-119 vol.I).

201. Materialele cauzei mai atestă că, Agenția Proprietății Publice la data de 28.10.2016 expediază în adresa SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" o notificare prin care o informează despre necesitatea legiferării dreptului de posesie/ folosință asupra terenului situat în mun. ***** cu nr. cadastral *****, în aceste sens, fiind necesar depunerea la Agenția Proprietății Publice în termen de până la 2 luni de la recepționarea demersului a unui șir de acte.(f.d. 31 vol. II)

202. Prin răspunsul din 03.11.2016 oferit de SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" – Agenției Proprietății Publice, rezultă că, aceștia dispun de un contract valabil de locațiune nr.489 din 10.10.2012 având la bază un teren cu o suprafață de 38740 m.p. care aparține Primăriei mun. Bălți cu drept de proprietate, situat în mun. *****. Concomitent se menționează că, contractul de locațiune a fost întocmit pe o perioadă de 20 de ani începând cu 28.09.2012 până la 27.09.2023, iar SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" nu are indispensabilitate în încheierea altui contract de locațiune la același obiect cu Agenția Proprietății Publice (f.d. 32 vol.II)

203. În urma recepționării răspunsului SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți", Agenția Proprietății Publice se adresează cu o cerere prealabilă către Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți prin care solicită anularea poziției nr. 2 din Anexa nr. 28 la decizia Consiliul mun. Bălți din 10/57 din 27 septembrie 2012; anularea contractului de arendă a terenului nr. 489 din 10.10.2021 încheiat între Primăria mun. Bălți și SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți". În susținerea poziției sale Agenția Proprietății Publice a indicat că, conform informației din versiunea electronică a Registrului bunurilor imobile, proprietarul terenului aferent construcțiilor proprietate privată cu suprafața de 3,84 ha, nr. cadastral ***** este Republica Moldova. Astfel,

menționează că, Consiliul Municipal Bălți în sensul dispozițiilor art.321 Cod civil nu poate dispune de un bun care nu-i aparține, ori în sensul art.315 Cod civil, doar proprietarul are dreptul de dispoziție, folosință și posesie asupra acestuia. Astfel, indică că, emiterea unei decizii în privința arendării unui bun, în lipsa unui temei legal precum și încheierea unui contract de arendă cu încălcarea normelor imperative de drept, constituie o convenție încheiată cu scop contrar intereselor statului și societății și are ca consecință desființarea integrală a actelor vizate. În contextul dat, solicită informarea Agenției Proprietății Publice în termenul stabilit privind acțiunile întreprinse. (f.d. 33 vol. II).

204. Din conținutul actelor cauzei, instanța de apel a reținut că, la data de 25.01.2017 Agenția proprietății Publice s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Bălți, Primăriei mun. Bălți, intervenient accesoriu SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" cu privire la anularea actului administrativ și a contractului de arendă. Astfel, prin hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Central din 27.07.2018, s-a repus Agenția Proprietății Publice în termen de contestare a actului administrativ, iar acțiunea înaintată de Agenția Proprietății Publice către Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți în calitate de intervenient accesoriu SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" privind declararea nulității actului administrativ și anularea contractului de locațiune s-a respins, ca neîntemeiată.

205. Ulterior, prin decizia Curții de Apel Bălți din 28 februarie 2019 s-a admis apelul declarat de Agenția Proprietății Publice. S-a casat integral hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Central din 27.07.2018 și s-a emis o nouă hotărâre prin care acțiunea înaintată de Agenția Proprietății Publice a fost admisă parțial, fiind anulat ca ilegal refuzul Consiliului mun. Bălți la anularea pct.2 din anexa nr.28 a deciziei Consiliului mun. Bălți ***** din 27.09.2012, anulat pct.2 din anexa nr.28 a deciziei Consiliului mun. Bălți ***** din 27.09.2012 referitor la perfectarea relațiilor de locațiune a terenului din mun. Bălți str. Calea Ieșilor nr.184 cu nr. cadastral *****, iar în latura cerințelor privind anularea contractului de locațiune nr.489 din 10.10.2012 încheiat între Primăria mun. Bălți și SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" acțiunea a fost respinsă. (f.d. 61-65 vol. I). Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 31.07.2019 recursurile depuse de Agenția Proprietății Publice, Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți au fost declarate inadmisibile. (f.d. 54- 60 vol. I).

206. Din conținutul actelor cauzei, Colegiul Civil mai atestă că, la data de 3 februarie 2017 Oficiul teritorial Bălți al Cancelariei de Stat s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Bălți prin care a solicitat anularea pct. 2 din anexa nr.28 a deciziei Consiliului mun. Bălți ***** din 27.09.2012, cu privire la perfectarea relațiilor funciare prin încheierea

contractelor de arendă a terenurilor, modificarea contractelor de arendă a terenurilor, modificărilor în decizia Consiliului mun. Bălți nr. 8/42 din 26 iunie 2021 și abrogarea deciziei Primăriei mun. Bălți nr. 8/25 din 26 iunie 1995. Astfel, prin hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Central din 8.02.2017 cererea de chemare în judecată a Oficiului teritorial Bălți al Cancelariei de Stat a fost respinsă ca neîntemeiată, iar prin decizia Curții de Apel Bălți din 6 noiembrie 2018 s-a casat integral hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Central din 12 iunie 2018 și s-a emis o nouă hotărâre prin care s-a anulat pct.2 din anexa nr.28 a deciziei Consiliului mun. Bălți ***** din 27.09.2012 cu privire la perfectarea relațiilor funciare prin încheierea contractelor de arendă a terenurilor, modificarea contractelor de arendă a terenurilor, modificărilor în decizia Consiliului mun. Bălți nr. 8/42 din 26 iunie 2021 și abrogarea deciziei Primăriei mun. Bălți nr. 8/25 din 26 iunie 1995 (f.d. 31- 33 vol. I).

207. Materialele cauzei mai atestă că, Primăria mun. Bălți la data de 24 februarie 2017 s-a adresat cu o cerere către Oficiul Cadastral Teritorial Bălți prin care a solicitat înregistrarea bunurilor imobile și a dreptului de proprietate asupra lor din mun. Bălți str. Calea Ieșilor nr.184 cu nr. cadastral *****. Prin decizia din 14.03.2017 s-a respins cererea Primăriei mun. Bălți. Astfel, Primăria mun. Bălți nefiind de acord cu acest răspuns, la data de 27.04.2017 s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată împotriva Serviciului Cadastral Teritorial Bălți, intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice cu privire la anularea refuzului și obligarea efectuării lucrărilor de actualizare. Prin hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Central din 29 martie 2018, acțiunea Primăriei mun. Bălți și a Consiliului mun. Bălți a fost respinsă, ca nefondată. Prin decizia Curții de Apel Bălți din 28 iunie 2018 s-a respins apelul declarat de Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți și s-a menținut hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Central din 29 martie 2018, iar prin încheierea Curții Supreme de Justiție recursul declarat de Primărie și Consiliu s-a considerat inadmisibil (f.d. 34 -35 vol. I)

208. În ședința instanței de apel s-a mai stabilit că, la data de 11.10.2018 Primăria mun. Bălți a expediat în adresa SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" o notificare cu nr.03-12/2301 prin care a indicat că,la 09.10.2018 SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" înregistrează o datorie față de Primăria mun. Bălți în mărime de 504 434,04 lei care urmează a fi achitată până la 01.11.2018, somația dată fiind recepționată de SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" la 19.10.2018. (f.d. 4-5 vol. I).

209. Ulterior, la 19.08.2021 Primăria mun. Bălți a expediat în adresa SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" pretenție prin care a indicat despre existența datoriei în mărime de 756 651,06 lei la situația din 17.08.2021, care

urmează a fi achitată până la 03.09.2021, pretenția respectivă fiind recepționată de SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” la 23.08.2021 (f.d. 6-7 vol. II)

210. La 22.09.2021 Direcția proprietate municipală și relații funciare din cadrul Primăriei mun. Bălți a depus pe numele Primarului mun. Bălți o notă informativă prin care a indicat că, potrivit contractului de locațiune a terenului nr.489 din 10.10.2012 încheiat între Primăria mun. Bălți și SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți”, la situația din 21.09.2021 se înregistrează o datorie în mărime de 252 217,02 lei. (f.d. 3 vol. II).

211. În ședința instanței de apel s-a mai constatat că, la data de 26 noiembrie 2021 SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” s-a adresat la Primăria mun. Bălți cu o cerere privind zona de amplasare și coeficientul aplicat la calcularea prețului de vânzare a terenului, în funcție de amplasarea și amenajarea lor inginerească aprobat prin anexa nr. 4 la Regulamentul de vânzare -cumpărare și locațiune/arendă a terenurilor aferente aprobate prin HG 1428 din 16.12.2008, pentru terenul cu nr. cadastral ***** situat în*****. Concomitent, SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” a solicitat informarea dacă zona de amplasare și coeficientul aplicat s-au modificat (cu indicarea datei și modificările respective) dar nu de la încheierea Contractului de arendă nr. 489 din 10.10.2018 între SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” și Primăria mun. Bălți (f.d. 25 Vol. II).

212. Astfel, prin răspunsul din 15.12.2021 Primăria mun. Bălți a indicat că, sectorul de teren din str. *****cu nr. cadastral ***** este amplasat în zona III conform zonelor determinate prin decizia Consiliului municipal, iar coeficientul aplicat la calcularea prețului de vânzare a terenurilor aferente în funcție de amplasarea și amenajarea lor inginerească conform Anexei nr.4 din Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16.12.2008 „Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente constituie 1,12 (litera A). La fel, a menționat că, în contractul de arendă nr.489 din 10.10.2012 nu au fost operate careva modificări la condițiile contractuale. (f.d. 141 vol. II).

213. Ulterior,la 17.06.2022 Primăria mun. Bălți a expediat în adresa SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” notificare prin care informează SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” că potrivit pct. 7 al art. II din Legea pentru modificare actelor normative nr. 220 din 16.12.21, tariful pentru calcularea prețului normativ al pământului (pentru o unitate grad -hectar), începând cu 31.12.2021 se substituie cifrele de 19873,34 lei cu 36196,48 lei. Prin urmare, Primăria mun. Bălți aduce la cunoștință că anexa nr. 3 de la ***** din 10.10.2021 se modifică cu substituirea cifrelor de 84 072,34 lei cu cifrele 153 011,66 lei. Concomitent, se aduce la cunoștința SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” că la moment conform contractului de arendă nr. 489 din

10.10.2012 deține o datorie de 833 345,77 lei, (dintre care suma de 504 343, 04 lei conform hotărârii instanței de judecată și suma de 328 911,73 lei pentru perioada anilor 2019-2022 I și II trimestru), și această sumă urmează de a fi achitată în decurs de 10 zile din momentul primirii notificării (f.d. 146 vol. II).

214. Astfel, Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți înaintând prezenta acțiune împotriva SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" pretinde la încasarea datoriei în sumă de 833 345,77 lei, formată în baza contractului de arendă nr. 489 din 10.10.2012, (cerință concretizată prin cererea de majorarea pretențiilor din 21.06.2022)

215. Conform art.774 Cod civil, (1) În virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face. (2) Obligația poate fi pură şi simplă sau afectată de modalități. (3) Prestația trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri.

216. În conformitate cu art.775 alin.(1) Cod civil, Debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării şi stingerii obligației.

217. Potrivit art.776 Cod civil, Obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

218. În conformitate cu prevederile art.858 Cod civil, (1) Temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. (2) Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

219. Potrivit art.1288 Cod civil, (1) Prin contractul de arendă, o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părţi (arendaş) un teren agricol şi/sau alte bunuri agricole în posesie şi folosinţă pe o durată determinată, iar aceasta se obligă să efectueze plata de arendă. (2) În sensul prezentului capitol prin bunuri agricole se înţeleg mijloace fixe (terenuri cu destinaţie agricolă, inclusiv din intravilanul localităţilor, şi ale fondului de rezervă, maşini, utilaje şi instalaţii destinate lucrărilor agricole, construcţii, inclusiv construcţii hidrotehnice, platforme şi spaţii de depozitare destinate păstrării producţiei agricole, cu terenurile aferente acestora, animale care se folosesc în procesul agricol) şi, după caz, mijloace circulante. (3) Contractului de arendă i se aplică în modul corespunzător dispoziţiile cu privire la locaţiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel.

220. Potrivit art.327 alin.(1) Cod civil, Actul juridic este nul dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general (nulitate absolută).

221. Conform art.328 alin.(1) Cod civil, Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acţiune, cît şi pe cale de excepţie, de orice persoană

care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanţilor la proces.

222. Iar, în conformitate cu prevederile art.14 alin.(2) lit.c) și d) a Legii privind administrația publică locală, pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe: decide în privinţa actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, precum şi privind serviciile publice de interes local, în condiţiile legii; decide în privinţa actelor juridice de administrare sau de dispoziţie privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii.

223. Potrivit art.74 alin.(1-2) a Legii menționate, Constituie patrimoniu al unităţilor administrativ-teritoriale bunurile mobile şi imobile proprietate a satului (comunei), oraşului (municipiului), raionului şi unităţii teritoriale autonome Găgăuzia, precum şi drepturile şi obligaţiile lor cu caracter patrimonial. Patrimoniul unităţilor administrativ-teritoriale de nivelurile întîi şi al doilea se delimitează şi se separă clar de patrimoniul statului potrivit legii sau în modul stabilit de lege.

224. Conform art.1 alin.(1) a Legii privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, De proprietate publică sînt terenurile cu drept de proprietate al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale, dreptul de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra cărora ţine de competenţa Guvernului sau a autorităţilor administraţiei publice locale.

225. Potrivit art.6 alin.(1) lit. a) a Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, 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 unităţilor administrativ-teritoriale.

226. În conformitate cu prevederile art.9 alin.(1), (2) lit.h) a Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, Împuternicirile de proprietar al patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale sînt exercitate de consiliul local în numele unităţii administrativ-teritoriale. În domeniul administrării proprietăţii publice, de competenţa autorităţii administraţiei publice locale sînt: deciderea asupra dării în locaţiune/arendă sau comodat a terenurilor şi a altor bunuri proprietate a unităţii administrativ-teritoriale.

227. La fel, potrivit prevederilor art.29 alin.(1) lit.a) a Legii privind administrația publică locală, Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi, stabilite la art.4 alin.(1) din Legea privind descentralizarea administrativă, primarul exercită în teritoriul

administrat următoarele atribuţii de bază: asigură executarea deciziilor consiliului local.

228. Raportând conținutul normelor date prin prisma situației din speța, Colegiul Civil conchide ca fiind întemeiată soluția instanței de fond de a respinge solicitarea Primarului mun. Bălți, Primăriei mun. Bălți și a Consiliului mun. Bălță de a încasa de la SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” datoria de 833 345,77 lei, formată în baza contractului de arendă nr. 489 din 10.10.2012, or după cum s-a stabilit și în ședința instanței de fond și în ședința instanței de apel , terenul situat în mun. ***** cu nr. cadastral ***** nu este proprietatea unității administrativ-teritoriale a mun. Bălți, dreptul de dispoziție asupra acestuia aparținând autorităților administrației publice centrale.

229. Mai mult ca atât, ***** din 10.10.2012, care are ca obiect terenul cu nr. cadastral ***** situat în********** a fost semnat în baza pct. 2 al deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 10/57 din 27 septembrie 2021, care ulterior, la cererea Oficiului Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat, prin decizia Curții de Apel Bălți din 6 noiembrie 2018, s-a anulat pct.2 din anexa nr.28 a deciziei Consiliului mun. Bălți ***** din 27.09.2012 cu privire la perfectarea relațiilor funciare prin încheierea contractelor de arendă a terenurilor, modificarea contractelor de arendă a terenurilor, modificărilor în decizia Consiliului mun. Bălți nr. 8/42 din 26 iunie 2021 și abrogarea deciziei Primăriei mun. Bălți nr. 8/25 din 26 iunie 1995 (f.d. 31- 33 vol. I).

230. La fel, s-a constatat că, prin decizia Curții de Apel Bălți din 28 februarie 2019 la cererea Agenției Proprietății Publice (f.d. 61-65 vol. I), s-a anulat pct.2 din anexa nr.28 a deciziei Consiliului mun. Bălți ***** din 27.09.2012 referitor la perfectarea relațiilor de locațiune a terenului din mun. Bălți str. Calea Ieșilor nr.184 cu nr. cadastral *****, iar în latura cerinței privind anularea contractului de arendă nr.489 din 10.10.2012 încheiat între Primăria mun. Bălți și SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” aceasta a fost respinsă, pe motivul că, reclamantul Agenția Proprietății Publice a înaintat cerința doar față de o parte a contractului de arendă, or, respectivul contract a fost încheiat între Primăria mun. Bălți și SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți”, ultimul având calitatea procesuală de intervenient accesoriu și nu de pârât, cerința fiind respinsă ca fiind înaintată față de un pârât necorespunzător, pe când în cauza supusă examinării, cât privește capătul de cerință privind nulitatea contractului de arendă sunt prezente ambele părți contractante Primăria mun. Bălți și SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți”.

231. Prin urmare, se reține corectitudinea concluziei instanței de fond, precum că, în cazul în care pct. 2 din anexa nr. 28 a deciziei Consiliului mun. Bălți ***** din 27.09.2012 privind perfectarea relațiilor de locațiune a terenului mun. Bălți str. Calea Ieșilor nr.184 cu nr. cadastral ***** a fost anulat prin decizia Curții

de Apel Bălți din 28.02.2019, la caz se constată lipsa unei decizii privind darea în arendă a terenului, iar contractul de arendă nr.489 din 10.10.2012 ca act juridic subsecvent este nul, deoarece contravine normelor imperative prevăzute la art.(6), art.(9) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice și art.29 alin.(1) lit. a) din Legea privind administrația publică locală. Iar în asemenea circumstanțe, suntem în prezența lipsei unui act administrativ și anume decizia privind darea în arendă a terenului, este lovit de nulitate absolută, care reprezintă o sancțiune de drept civil și constă în desființarea raportului juridic generat de actul juridic civil lovit de nulitate și prin aceasta restabilirea legalității.

232. În asemenea circumstanțe, Colegiul Civil conchide drept justificată soluția instanței de fond de a admite acțiunea reconvențională formulată de SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" către Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți privind declararea nulității contractului de arendă nr. 489 din 10,10.2012 și respingerea cererii de chemare în judecată formulată de Primarul mun. Bălți, Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți împotriva SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" cu privire la încasarea datoriei.

233. Iar ca urmare a celor relatate instanța de apel va respinge apelul declarat de Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți și v-a menține soluția instanței de fond în partea respingerii cererii de chemare în judecată depusă de Primăria mun. Bălți, Primarul mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți către SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți", intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice, privind încasarea datoriei formate la ***** din 10.10.2012 și respectiv în partea admiterii cererii reconvenționale depuse de SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" către Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți, intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice, privind declararea nulă a contractului de arendă, deoarece aceste două cerințe din acțiunea inițială și cea reconvențională se află într-o conexiune reciprocă.

234. Referitor la cererile de apel formulate de Agenția Proprietății Publice și SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți", Colegiul Civil consideră că acestea urmează de a fi examinate simultan,deoarece se află într-o conexiune reciprocă între ele, întrucît Agenția Proprietății Publice considerând că instanța în mod nejustificat a admis doar parțial prejudiciul material pentru folosirea terenului proprietate publică a statului în mărime de 2 011 334,44 lei în loc de 2 835 687,00 lei, pe când SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" considerând că instanța în mod nejustificat a încasat prejudiciul material pentru folosirea terenului proprietate publică a statului în mărime de 2 011 334,44 lei, deoarece Agenția nu a invocat nici un temei al încasării prejudiciului. Mai mult ca atât, consideră SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" că suma dispusă spre încasare de instanța de fond este una prea mare.

235. Deasemenea ,instanța de apel se va expune asupra argumentului SA ,,Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" expus în cererea de apel precum că Agenția Proprietății Publice nu a indicat nici un temei de încasare a prejudiciului. .

236. La acest capitol, instanța de apel notează că, în conformitate cu art. 19 alin.1 și 2 Cod Civil, *în condiţiile legii, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial şi nepatrimonial cauzat astfel*. Se consideră prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală), precum și profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat).

237. În conformitate cu prevederile art.7 alin.(2)-(3) lit.f[3]) a Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, Organul abilitat cu administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice a statului este Agenţia Proprietăţii Publice, succesor al Agenţiei Privatizare, ale cărei atribuţii sînt stabilite în conformitate cu prezenta lege şi cu alte acte normative şi al cărei regulament se aprobă de Guvern. În domeniul administrării proprietăţii publice, de competenţa organului abilitat sînt: administrarea, în modul stabilit de către Guvern, a terenurilor proprietate publică a statului afernte bunurilor imobile proprietate publică a statului, inclusiv darea acestora în locaţiune/arendă/superficie.

238. Iar în conformitate cu art. 1^1 și 1^2 din Hotărîrea Guvernului nr. 1428/2008 pentru aprobarea Regulamentul cu privire la vînzare-cumpărarea și locațiunea /arenda terenurilor aferente, proprietarii bunurilor imobile (clădiri, edificii, construcţii nefinalizate) sînt obligaţi, pînă la 1 iulie 2016, să legifereze posesia/folosinţa terenului proprietate publică a statului aferent construcţiilor private prin încheierea contractului de locaţiune/arendă sau de vînzare-cumpărare. Agenţia Proprietăţii Publice sau, după caz, autoritatea administraţiei publice centrale ce gestionează terenul, în cazurile de neconformare a proprietarilor construcţiilor private la prevederile pct. 1^1 ale prezentei hotărîri, va solicita de la aceştia plata pentru folosirea terenului proprietate publică a statului aferent construcţiilor proprietate privată, în condiţiile legislaţiei în vigoare.

239. Deci, Agenţia este autoritatea administrativă centrală din subordinea Guvernului care implementează politica statului în domeniile de activitate ce îi sînt încredinţate. În domeniile sale de activitate, Agenţia colaborează cu autorităţile publice centrale şi locale, precum şi cu organismele internaţionale. Agenţia are misiunea de a asigura implementarea politicii statului în domeniile administrării şi deetatizării proprietăţii publice, precum şi a parteneriatului

public-privat, exercitînd, în numele Guvernului, funcţiile de fondator al întreprinderilor de stat şi de deţinător de acţiuni (părţi sociale) în societăţile comerciale cu capital integral sau majoritar public, în modul stabilit şi în limitele competenţelor atribuite de cadrul normativ.

240. La caz, Colegiul Civil remarcă că în ședința instanței de apel s-a constatat cu certitudine că, Agenția Proprietății Publice la data de 28.10.2016 a expediat în adresa SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" o notificare prin care o informează despre necesitatea legiferării dreptului de posesie/ folosință asupra terenului situat în mun. ***** cu nr. cadastral *****, în aceste sens, fiind necesară depunerea la Agenția Proprietății Publice în termen de până la 2 luni de la recepționarea demersului a unui șir de acte.(f.d. 31 vol. II), însă din răspunsul din 03.11.2016 oferit de SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" – Agenției Proprietății Publice, rezultă că, aceștia dispun de un contract valabil de locațiune nr.489 din 10.10.2012 având la bază un teren cu o suprafață de 38740 m.p. care aparține Primăriei mun. Bălți cu drept de proprietate, situat în mun. *****. Concomitent se menționează că, contractul de locațiune a fost întocmit pe o perioadă de 20 de ani începând cu 28.09.2012 până la 27.09.2023, iar SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" nu are indispensabilitate în încheierea altui contract de locațiune la același obiect cu Agenția Proprietății Publice (f.d. 32 vol. II).

241. Deci, în cazul în care în ședința instanței de apel s-a stabilit cu certitudine că, terenul situat în mun. ***** cu nr. cadastral ***** nu este proprietatea unității administrativ-teritoriale a mun. Bălți, dreptul de dispoziție asupra acestuia aparținând autorităților administrației publice centrale- statul Republica Moldova, care se realizează prin intermediul Agenției proprietății Publice, și SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" în pofida faptului că deși Agenția a solicitat legiferarea folosinței terenului aferent construcțiilor proprietatea privată a SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți", aceasta nu a întreprins nici o măsură în acest sens, prin urmare Colegiul Civil consideră că Agenția Proprietății Publice este în drept și dispune de temei legal de a solicita încasarea prejudiciului material pentru folosirea terenului proprietății publice a statului aferente construcției private a SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți".

242. Potrivit art.10 alin.(1), (4) al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308-XIII din 25.07.1997, Preţul normativ al pămîntului se stabileşte la vînzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum şi în alte cazuri ce ţin de activitatea economică. Tarifele pentru calcularea preţului normativ al pămîntului sînt indicate în anexă.

243. Conform art.10 alin.(7), (8), (11) a Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308-XIII din 25.07.1997 (în versiunea în vigoare până la 31.12.2021), Preţul normativ la vînzarea-cumpărarea terenurilor

destinate construcţiilor, inclusiv a terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, a terenurilor aferente obiectiv privat, precum şi a terenurilor aferente construcţiilor nefinalizate, se calculează pornind de la tarifele specificate la poziţia a IV-a din anexă. ***Plata anuală de arendă a terenurilor proprietate publică se stabileşte în funcţie de destinaţia terenurilor arendate. Ea constituie nu mai puţin de 2% şi nu mai mult de 10% din preţul normativ al pământului calculat pentru destinaţia respectivă***, cu excepţia cazurilor prevăzute la alin.(9), (10) şi (11). Pentru terenurile proprietate publică aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, obiectiv privat, precum şi construcţiilor nefinalizate, plata anuală de arendă se stabileşte, în procente, din preţul normativ calculat pentru terenurile aferente cu destinaţie respectivă, după cum urmează : 2% - pentru municipiul Chişinău, inclusiv localităţile care intră în componenţa acestuia; 1;5% -pentru mupicipiile Bălţi, Bender, Tiraspol; 1% - pentru celelalte municipii şi oraşele Anenii Noi, Criuleni, Ialoveni, Ştrăşeni; 0,5% - pentru celelalte oraşe; 0,2% - pentru sate (comune).

244. Potrivit tarifelor specificate la poziția a IV-a din anexă la Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308-XIII din 25.07.1997 (în versiunea în vigoare până la 31.12.2021), Tariful pentru vînzarea-cumpărarea terenurilor din intravilanul localităților (cu excepţia loturilor de pământ de pe lîngă casă) este de 19873,34 lei.

245. Totodată, potrivit art.10^1 alin.(1) a Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308-XIII din 25.07.1997 (în versiunea în vigoare până la 31.12.2021), În cazul în care proprietarii obiectivelor privatizate sau ai întreprinderilor şi obiectivelor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente obiectivelor 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 perioada care urmează momentului adoptării de către consiliul local a deciziei corespunzătoare pînă la încheierea contractului de vînzare-cumpărare sau de arendă.

246. Potrivit art.10^1 alin.(1) a Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308-XIII din 25.07.1997 (în vigoare după 31.12.2021), 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.

247. Conform pct.21 sub.1-3 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428/2008, Preţul de vînzare a terenului aferent se determină, în conformitate cu prevederile Legii privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, reieşind din: 1) suprafaţa terenului aferent; 2) **bonitatea medie a solului, stabilită pentru republică, egală cu 65 de grade – pentru terenurile aferente construcţiilor**, iar pentru terenurile cu destinaţie agricolă aferente construcţiilor private, care se utilizează în scopuri agrare şi agroindustriale, inclusiv atribuite în calitate de cotă valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole prevăzute la pct.2 al prezentului Regulament – bonitatea medie a solului stabilită pentru oraşul, satul (comuna) respectiv(ă) sau, la cererea Cumpărătorului de teren, bonitatea solului poate fi stabilită pentru terenul respectiv din contul acestuia; 3) tariful pentru o unitate grad-hectar, stabilit în anexa la Legea privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului.

248. Potrivit pct.29^1, 29^3 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428/2008 (în versiunea în vigoare până la 01.03.2019), Terenurile proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile sînt transmise în locaţiune/arendă proprietarilor bunurilor private, cu excepţia terenurilor prevăzute în pct. 4 al prezentului Regulament. Terenurile proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate privată se transmit în locaţiune/arendă de Agenţia Proprietăţii Publice. Terenurile proprietate publică aferente bunurilor imobile proprietate de stat se transmit în locaţiune/arendă de autoritatea administraţiei publice centrale care le gestionează. Terenurile proprietate publică ale unităţilor administrativ-teritoriale/UTA Găgăuzia se transmit în locaţiune/arendă de autorităţile administrației publice locale respective.

249. Conform pct.29^2 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1428/2008, Plata pentru folosirea terenurilor proprietate publică a statului

aferente bunurilor imobile se determină în condiţiile Legii nr.1308-XIII din 25 iulie 1997 privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului.

250. Raportând conținutul normelor legale citate prin prisma situației din speța dată, Colegiul Civil reține că, soluția instanței de fond de a încasa de la SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" în beneficiul Agenției Proprietății Publice prejudiciul material pentru folosirea terenului proprietate publică a statului în mărime de 2 011 334,44, pentru 60 luni (01.01.2018-31.12.2022) - 1 984 154,25 lei iar pentru perioada de 25 zile (01.01.2023-25.01.2023) – 27 180,19 lei este una întemeiată și legală .

251. Or, după cum s-a constatat în ședințele instanței de fond și de apel, arenda pentru folosința terenului aferent construcțiilor proprietate privată a SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" situat în mun. ***** cu nr. cadastral *****, conform Legii privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997, este de 396830,85 lei pe an, unde Pai=(Pn x Y%), unde Pai reprezintă mărimea chiriei anuale a terenului aferent, Pn al terenului aferent – 3,84 ha (suprafața terenului) x 65 (bonitatea solului) x 19873,34 lei (tariful pentru o unitate grad-hectar) = 4960385,66 lei, Pn-4960385,66 lei - prețul normativ al terenului aferent, Y%-8%-procentul stabilit de art.10^1 a Legii nr.1308-XIII din 25.07.1997, astfel, chiria anuală constituie: Pai - 4960385,66 lei x 8% = 396830,85 lei pe an, chiria lunară constituind: 396830,85 lei : 12 luni = 33 069,23 lei.

252. Prin urmare,referitor la argumentul apelantului/intimat Agenția Proprietății Publice expus în cererea de apel precum că, la calcularea cuantumului chiriei anuale pentru folosirea terenului aferent construcțiilor proprietate private SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți" urmează să fie efectuate reieșind din suprafața terenului aferent de 3,84 ha, bonitatea medie stabilită pe republică de 65, tariful pentru calcularea prețului normativ al pământului (pentru unitate de grad de 19873,34 lei, 8% din prețul normativ pentru mun. Bălți, (stabilit prin ordinul nr. 211 din 01.07.2020) cu aplicarea coeficientului de amplasare și amenajare de 1,75 conform pct. 11 și anexei nr. 4 al Regulamentului cu privire la vînzarea cumpărarea și locațiunea terenului aferent, aprobat prin HG 1428/2008, și care conform calculelor Agenției, chiria anuală a terenului aferent constitui suma de 694 453,99 lei, sau lunar 57 871,17 lei, Colegiul Civil v-a remarca că, aplicarea coeficientului de amplasare și amenajare de 1,75 conform pct. 11 și anexei nr. 4 al Regulamentului cu privire la vînzarea cumpărarea și locațiunea terenului aferent de către Agenția Proprietății Publice nu este aplicabilă situației din speța dată, ori coeficientul dat se aplică în cazul calculării prețului de vânzare a terenului și nicidecum în cazul arendei acestuia, fapt corect menționat și de instanța de fond în hotărârea sa.

253. Referitor la dezacordul apelantului/intimat SA „Întreprinderea de Transport nr.7 Bălți” cu privire la încasarea în beneficiul statului a sumei de 50 000,00 lei cu titlu de taxă de stat, instanța de apel va remarca că și în această latură soluția instanței de fond este una justificată, Agenția Proprietății Publice prin lege este scutită de plata taxei de stat, iar potrivit art.98 alin.(1) CPC, 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.

254. În urma celor menționate, Colegiul Civil conchide că soluția instanței de fond expusă în hotărîrea și încheierea contestate este legală și întemeiată din care considerente instanța de apel va respinge apelurile declarate de Consiliul mun. Bălţi, Primăria mun. Bălţi, Întreprinderea de transport nr. 7 Bălţi şi Agenţia Proprietăţii Publice și v-a menține hotărîrea Judecătoriei Bălți, sediul Central din 22 februarie 2023 și încheierea aceleiași instanțe din 30 iunie 2022 .

255. În conformitate cu art,art. 385 lit.a),390 CPC Colegiul civil ;

d e c i d e :

Se resping apelurile declarate de Consiliul mun. Bălţi, Primăria mun. Bălţi, Întreprinderea de transport nr. 7 Bălţi şi Agenţia Proprietăţii Publice .

Se menține hotărîrea Judecătoriei Bălţi, sediul Central din 22 februarie 2023, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria mun. Bălţi, Primarul mun. Bălţi şi Consiliul mun. Bălţi către SA „întreprinderea de Transport nr.7 Bălţi”, intervenient accesoriu Agenţia Proprietății Publice, privind încasarea datoriei în mărime de 756 651,06 lei (perioada 01.01.2014 - 31.12.2021), *cererea reconvențională* depusă de SA „întreprinderea de Transport nr.7 Bălţi” către Primăria mun. Bălţi şi Consiliul mun. Bălţi, intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice, privind declararea nulă a contractului de arendă nr.489 din 10 octombrie 2012, şi cererea intervenientului principal depusă de Agenția Proprietății Publice către Primăria mun. Bălţi, Primarul mun. Bălţi, Consiliul mun. Bălţi şi SA „întreprinderea de Transport nr.7 Bălţi” privind constatarea nulităţii absolute a contractului de arendă nr.489 din 10 octombrie 2012 şi încasarea prejudiciului material pentru folosirea terenului proprietate publică a statului în mărime de 2 835 687 lei (perioada 01.01.2018 - 25.01.2023) .

Decizia este definitivă din momentul pronunțării, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni de la comunicarea deciziei integrale prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Președintele completului
judecător Gheorghe Scutelnic

Judecători Dumitru Corolevschi

Oxana Mironov