Dosarul nr. 2-18081/2025
2-25117490-12-2-18082025

H O T Ă R Â R E
În Numele Legii

19 noiembrie 2025 **municipiul Chişinău**

Judecătorul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), Victor Sandu,

examinând în procedura cererilor cu valoare redusă, în baza materialelor anexate la dosar, pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul Municipal Chişinău împotriva Întreprinderii de Transport, Reparaţii şi Agroservicii „EX-PROD-TRANS" S.A. cu privire la încasarea datoriei,-

a constatat:

La data de 15 august 2025, reprezentantul Consiliului Municipal Chișinău, domnul Darii Dumitru, a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Întreprinderii de Transport, Reparații și Agroservicii "EX-PROD-TRANS" S.A. privind încasarea redeventei pentru folosirea terenului.

În motivarea acțiunii a indicat că potrivit datelor extrase din Registrul bunurilor imobile, terenul în litigiu, identificat cu numărul cadastral *****, având suprafața de 0.1733 ha, situat la adresa str. Uzinelor, 4/1, mun. Chișinău, este înregistrat cu drept de proprietate publică după Consiliul Municipal Chișinău.

Se reține de către reprezentantul reclamantului că pe acest teren sunt amplasate construcții care constituie proprietatea privată a pârâtului Întreprinderea de Transport, Reparații și Agroservicii "EX-PROD-TRANS" S.A.

În fapt, stabilindu-se că pârâtul utilizează terenul aferent obiectivelor sale fără a achita plata corespunzătoare pentru folosință, fapt ce a generat acumularea unei datorii. De asemenea, este invocat de reprezentant că reclamantul a efectuat demersul prealabil prin expedierea Somației nr. 1-03/2-885 din 12.07.2024, la care pârâtul nu s-a conformat.

Reprezentantul indică că drepturile și obligațiile civile, inclusiv cele din prezenta cauză, se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii. Totodată, invocă că temeiul executării obligației rezidă în existența acesteia, iar obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit, conform art. 858 CC.

În context, reprezentantul invocă aplicabilitatea Legii nr. 1308-XIII din 25.07.1997, art. 10^1 alin. (1) din care stipulează obligația proprietarilor de obiective privatizate sau private care nu au cumpărat sau arendat terenurile aferente de a achita anual plata pentru folosința terenului, stabilită unilateral de consiliile locale. Plata nu poate fi mai mică decât plata anuală de arendă și nu mai mare de 10% din prețul normativ al pământului. Suplimentar, se invocă regimul juridic al dreptului de Superficie legală, instituit prin Legea nr. 133/2018 (din 01.03.2019) și definit de art. 654 CC ca fiind

dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea exploatării unei construcții existente a superficiarului. Corelativ, art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125/2002 (în redacția Legii nr. 171/2019) impune superficiarului obligația de a achita o redevență anuală în bugetul local pentru terenul aparținând unității administrativ-teritoriale.

Reprezentantul menționează că valoarea plății anuale pentru utilizarea terenului a fost stabilită și ajustată prin acte normative ale autorității publice locale, respectiv Deciziile Consiliului Municipal Chișinău nr. 3/24 din 02.04.2013, prin care au fost aprobate Regulamentul și Metodologia de calcul al prețului estimativ. De asemenea, invocă reprezentantul că cuantumul plății anuale la suma de 8.254 lei pe an pentru perioada de până la data de 31.12.2021. Ulterior, plata redevenței constituie suma de 14.311 lei/an (din data de 01.01.2022). Astfel, susține că pârâtul nu a respectat prevederile legale și deciziile Consiliului Municipal Chișinău, neachitând sumele datorate. În consecință, constată reprezentantul că pentru perioada cuprinsă între 01 martie 2019 și 30 iunie 2024, s-a acumulat o datorie totală în sumă de 59.163,50 lei.

Astfel, Consiliul Municipal Chișinău, prin reprezentantul său, a solicitat Instanței de judecată să dispună încasarea silită din contul pârâtului Întreprinderea de Transport, Reparații și Agroservicii ”EX-PROD-TRANS” S.A., în beneficiul Consiliului Municipal Chișinău, a sumei totale de 59.163,50 lei ce reprezintă contravaloarea folosinței terenului în suprafață de 0.1733 ha (nr. cadastral *****) pentru perioada cuprinsă între 01 martie 2019 și 30 iunie 2024. Suplimentar, s-a solicitat examinarea cauzei în lipsa reprezentantului, în situația neprezentării acestuia, cu expedierea corespunzătoare a actului judecătoresc.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 18 august 2025 s-a dispus comunicarea pârâtului a cererii de chemare în judecată și a înscrisurilor anexate la aceasta, s-a stabilit termen de 30 de zile în cadrul căruia pârâții urmau să prezinte referința și copiile de pe înscrisurile necesare, s-a explicat că termenul de 30 de zile se va calcula de la data comunicării cererii de chemare în judecată, precum și că neprezentarea acestora nu va împiedica soluționarea cererii în baza materialelor anexate la aceasta.

Prin Hotărârea Guvernului nr. 845 din 18 decembrie 2024 , s-a aprobat cuantumul salariului mediu lunar pe economie, prognozat pentru anul 2025, în mărime de 16100 lei, pentru utilizare în modul stabilit de legislație. La acest capitol, instanța de judecată concluzionează că prezenta acțiune întrunește condițiile impuse de Capitolul XXI[1] din Codul de procedură civilă și reprezintă o cerere de chemare în judecată cu valoare redusă, întrucât valoarea pretenției patrimoniale în sumă de 59163,50 lei nu depășește plafonul de 10 salarii medii pe economie prognozate.

Potrivit prevederilor art. 276[3] alin. (3) din Codul de procedură civilă, în termen de 30 de zile de la comunicarea cererii de chemare în judecată și a înscrisurilor anexate, inclusiv în cazul comunicării prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, pârâtul prezintă instanței judecătorești și reclamantului o referință, precum și copii de pe înscrisurile necesare. Potrivit prevederilor art. 276[4] alin. (2) din Codul de procedură civilă, dacă, după ce i s-au comunicat cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate, pârâtul nu depune referință, soluționarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar.

Instanța de judecată reține că cererea de chemare în judecată, copia înscrisurilor anexate la acțiune și copia încheierii de acceptare a cererii în procedura cererilor cu valoare redusă au fost expediate la adresa pârâtului indicată în acțiune. La acest capitol, instanța de judecată menționează că pârâtul Întreprinderii de Transport, Reparații și Agroservicii ”EX-PROD-TRANS” S.A. a fost citat legal la adresa de domiciliu. Astfel, cauza civilă fiind soluționată în baza materialelor anexate la dosar, în condițiile în care pârâtul nu a depus referință și nu a contestat pretențiile reclamantei.

La data de 19 noiembrie 2025, instanța a soluționat cauza și a adoptat dispozitivul hotărârii, prin care a admis integral acțiunea depusă de Consiliul Municipal Chișinău împotriva Întreprinderii de Transport, Reparații și Agroservicii ”EX-PROD-TRANS” S.A. cu privire la încasarea datoriei.

Studiind probele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le, în ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speța, judecătorul, ajunge la concluzia de a admite cererea de chemare în judecată depusă de către Consiliul Municipal Chișinău, reieșind din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) și (3), art.121, art.122 alin. (1), art.138 alin.(1) și (4) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale, dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate. Instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului. Circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Înscrisurile se depun în judecată de către părți și de alți participanți la proces, în original sau în copie autentificată în modul stabilit de lege, indicându-se locul de aflare a originalului.

Potrivit art.240 alin.(1) și (3) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii. Instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

În acord cu art.9 alin.(1) și alin.(2) lit. a) din Codul civil, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sînt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile legislației civile. Drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice.

În conformitate cu prevederile art. Conform art. 774 alin.(1-3) Cod civil, (1) În virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face. (2) Obligaţia poate fi pură şi simplă sau afectată de modalităţi.

(3) Prestaţia trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri.

Iar, conform art. 776 Cod civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

În corespundere cu prevederile art. 858 alin. (1) Cod civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații, iar potrivit alin. (2) al aceluiași articol, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Astfel, instanța reține că temeiul juridic al obligației de plată, anterior introducerii regimului de superficie, a fost stabilit prin actul normativ al autorității publice locale, Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 3/24 din 02.04.2013.

Decizia nominalizată a fost adoptată în baza Legii nr. 1308-XIII din 25.07.1997, având în vedere eschivarea proprietarilor de obiective de a privatiza sau a arenda terenurile aferente.

Prin conținutul său, Decizia CMC nr. 3/24 din 02.04.2013 a dispus formarea terenurilor proprietate municipală, conform anexelor, și a stabilit plata pentru folosirea terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau private, de asemenea conform anexei (f.d.14-16).

În mod corelativ, actul normativ impunea persoanelor nominalizate în anexă, inclusiv pârâtului Întreprinderea de Transport, Reparaţii şi Agroservicii ”EX-PROD-TRANS” S.A., obligația expresă de a achita plata pentru folosirea terenurilor aferente.

Se constată, astfel, că Decizia CMC nr. 3/24 a constituit actul administrativ care a generat obligația pecuniară în sarcina pârâtului pentru folosința terenului proprietate publică, fiind actul care legitimează calculul datoriei.

În aceste circumstanțe, pe terenul proprietate municipală cu număr cadastral *****, suprafața de 0.1733 ha, situat pe str. Uzinelor, 4/1, mun. Chișinău, sunt amplasate construcții aparținând pârâtului Întreprinderea de Transport, Reparaţii şi Agroservicii ”EX-PROD-TRANS” S.A., iar acesta nu a achitat plata pentru folosința terenului.

Conform Deciziilor CMC nr. 3/24 din 02.04.2013, prin care au fost aprobate Metodologia calculării prețului estimativ și Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare, plata anuală pentru utilizarea terenului a fost recalculată și constituia suma de 8.254 lei pe an (până la 31.12.2021), iar plata redevenței constituie suma de 14311 lei/an (din data de 01.01.2022) (f.d.9-10).

Potrivit Somației nr. 1-03/2-885 din 12.07.2024 (f.d.6-8), Consiliul Municipal Chișinău a informat pârâtul Întreprinderea de Transport, Reparaţii şi Agroservicii ”EX-PROD-TRANS” S.A. despre datoria acumulată și a somat la achitarea benevolă.

Astfel, instanța de judecată concluzionează că la materialele cauzei au fost administrate probe care confirmă mărimea datoriei revendicate în speță, or din înscrisurile prezentate, rezultă cu certitudine că pârâtul Întreprinderea de Transport, Reparaţii şi Agroservicii ”EX-PROD-TRANS” S.A. nu și-a executat obligația de plată a sumei totale de 59163,50 lei (cincizeci și nouă mii o sută șaizeci și trei lei și 50 bani) pentru folosirea terenului proprietate municipală, acumulată pentru perioada 01 martie 2019 – 30 iunie 2024.

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

Corelativ, art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125/2002 (în redacția Legii nr. 171/2019) impune superficiarului obligația de a achita o redevență anuală în bugetul local.

În corespundere cu art. 659 Cod civil, dacă actul juridic nu prevede altfel, superficiarul datorează proprietarului terenului, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piață sau o redevență determinată.

În conformitate cu art. 10^1 alin. (1) din Legea nr. 1308 din 25.07.1997, proprietarii bunurilor care nu au cumpărat sau nu au arendat terenurile aferente sunt obligați să achite anual plata pentru folosirea terenului, stabilită unilateral de consiliile locale, nefiind mai mică decât plata anuală de arendă și nu mai mare de 10% din prețul normativ.

Astfel, reieșind din normele citate precum și probele prezentate, instanța de judecată ajunge la concluzia că acțiunea înaintată de Consiliul Municipal Chișinău este întemeiată și urmează a fi admisă, cu încasarea de la Întreprinderea de Transport, Reparaţii şi Agroservicii ”EX-PROD-TRANS” S.A., în beneficiul Consiliului Municipal Chișinău, plata pentru folosirea terenului cu suprafața de 0.1733 ha (nr. cadastral *****), pentru perioada 01 martie 2019 - 30 iunie 2024, în mărime de 59163,50 lei (cincizeci și nouă mii unu sute șaizeci și trei lei și 50 bani).

Cu privire la cheltuielile de judecată, art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă prevede că Instanța obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut câștig de cauză, cheltuielile de judecată.

Articolul 85 alin. (1) lit. i) Cod de procedură civilă scutește autoritățile administrației publice locale de taxa de stat la înaintarea acțiunilor.

Prin prisma normelor enunțate și având în vedere că acțiunea a fost admisă integral, Instanța va dispune încasarea taxei de stat de la pârât.

În temeiul Legii taxei de stat nr. 213/2023 și având în vedere admiterea acțiunii, se încasează în Bugetul de Stat al Republicii Moldova de la Întreprinderea de Transport, Reparaţii şi Agroservicii ”EX-PROD-TRANS” S.A., IDNO: 1002600046429, suma de 2324,87 lei (două mii trei sute douăzeci și patru lei și 87 bani) cu titlu de taxă de stat.

În baza celor expuse, Instanța de judecată ajunge la concluzia de a admite cererea depusă de Consiliul Municipal Chișinău împotriva Întreprinderii de Transport, Reparaţii şi Agroservicii ”EX-PROD-TRANS” S.A. privind încasarea datoriei, din motivele expuse mai sus.

În conformitate cu prevederile art.art.25 alin.(3), 94, 98, 117-118, 120-121, 130, 276^2-276^4, 238-240, 362 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite integral cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul Municipal Chişinău împotriva Întreprinderii de Transport, Reparaţii şi Agroservicii „EX-PROD-TRANS” S.A. cu privire la încasarea datoriei.

Se încasează în beneficiul Consiliului Municipal Chişinău, de la Întreprinderea de Transport, Reparaţii şi Agroservicii „EX-PROD-TRANS” S.A. IDNO:1002600046429,

suma de 59163,50 lei (cincizeci și nouă mii unu sute șaizeci și trei lei și 50 bani) cu titlu de datorie pentru folosirea bunului imobil teren – suprafața 0.1733 ha, cu număr cadastral ***** din str. Uzinelor, 4/1, pentru perioada 01 martie 2019 – 30 iunie 2024.

Se încasează în Bugetul de Stat al Republicii Moldova de la Întreprinderea de Transport, Reparaţii şi Agroservicii „EX-PROD-TRANS" S. A. IDNO:1002600046429, suma de 2324,87 lei (două mii trei sute douăzeci și patru lei și 87 bani) cu titlu de taxă de stat.

Se explică dreptul părților şi participanților la proces de a solicita hotărârea redactată în cadrul termenului de decădere de 30 de zile.

Hotărârea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Judecător **Victor Sandu**