Dosarul nr. 2c-690/2022
2-22044158-12-2c-31032022-1

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

11 iulie 2024 mun. *****

Judecătoria *****(sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Svetlana Vîşcu
Grefier: Valeria Marcoci
Cu participarea: reprezentantului pîrîtului S.C. ”Ivicon”SRL- avocatul *****,
împuternicit în baza mandatului seria MA nr. *****din *****

A examinat în şedinţă de judecată publică, în sediul instanței, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Agenția Proprietății Publice către S.C. ”Ivicon”SRL cu privire la încasarea chiriei pentru folosirea terenului proprietate de stat.

c o n s t a t ă :

Argumentele participanților la proces.

Argumentele și pretențiile reclamantului.

La 30 martie 2022, Agenția Proprietății Publice a depus cererea de chemare în judecată împotriva Societății Comerciale „IVICON” S.R.L. (în continuare S.C. „IVICON” S.R.L.), cu privire la încasarea sumei cu titlu de chirie pentru folosința terenului proprietate de stat.

În susținerea cererii a menționat că, potrivit informației din Banca Centrală de Date a cadastrului bunurilor imobile, bunul imobil (teren) cu nr. cadastral ***** cu suprafața de *****ha, situat în mun. *****, str. *****, a fost înregistrat drept proprietate a statului Republica Moldova la 13.08.1999, în temeiul Legii Cadastrului bunurilor imobile nr. *****. Bunul imobil (construcție) cu nr. cadastral *****, care este amplasat pe terenul sus-menționat, aparține cu drept de proprietate a S.C. „IVICON” S.R.L.

Indică că conform prevederilor art. 7 alin. (3) lit. f[1]) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, Agenția Proprietății Publice este organul abilitat cu administrarea terenurilor proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate privată, inclusiv darea lor în locațiune/arendă, inclusiv vânzarea acestora.

Relevă că potrivit art. 10 alin. (8) al Legii nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice este interzisă folosința gratuită, de către persoanele fizice sau persoanele juridice cu capital privat, a bunurilor domeniului privat al statului sau al unității administrativ-teritoriale.

Notează că conform pct. 1[1] și pct. 1[2] din Hotărârea de Guvern nr. 1428/2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente (pct. 11 și pct. 12 introduse prin Hotărârea Guvernului nr. 299/16, în

vigoare din 25.03.16), proprietarii bunurilor imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) au fost obligați, până la 1 iulie 2016, să legifereze posesia/folosința terenului proprietate publică a statului aferent construcțiilor private prin încheierea contractului de locațiune/arendă sau de vânzare-cumpărare. În cazul inacțiunilor sau refuzului de legiferare a terenurilor proprietate publică folosite (neconformării proprietarilor construcțiilor private la prevederile actului normativ menționat), Agenția Proprietății Publice va solicita de la aceștia plata pentru folosirea terenului proprietate publică a statului aferent construcțiilor proprietate privată. În această ordine de idei, Agenția a expediat în adresa pârâtului, Reclamația nr. 05-05-524 din 28.01.2022, recepționată la data de 03.02.2022, cu solicitarea de a achita chiria pentru folosința terenului proprietate de stat, amplasat în mun. *****, str. *****, nr. cadastral *****.

Denotă că reieșind din circumstanțele relatate și a prevederilor art. 4 al Codului civil, care determină actele normative subordonate legii (în cazul dat Hotărârea Guvernului 1428/2008) ca fiind obligatorii subiecților participant la raporturile civile patrimoniale, S.C. „IVICON" S.R.L. urma să se conformeze dispozițiilor acestora, și să legalizeze folosința terenul aferent construcțiilor proprietate privată a S.C. „IVICON" S.R.L., situat în mun. *****, str. *****, cu achitarea chiriei dictate/dispuse de actele normative în vigoare.

Invocă că S.C. „IVICON" S.R.L. nu s-a conformat prevederilor actelor normative consemnate, inclusiv și reclamației expediate, prin urmare, statului Republica Moldova, ca proprietar al terenului, i s-a adus un prejudiciu material în cuantum de minim chiria pentru folosința terenului dat, stabilit conform rigorilor Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Susține că potrivit exigențelor determinate de Legea nr. 1308/1997 și Regulamentului cu privire Ia vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008, chiria pentru folosința terenului aferent construcțiilor proprietate privată a S.C. „IVICON" S.R.L., situat în mun. *****, str. *****, numărul cadastral ***** este de 497 978,80 lei.

Explică că cuantumul chiriei anuale pentru folosirea terenului aferent construcțiilor se calculează aplicându-se formula: Pai = (Pn x Y% : 100) x Camen, în care:

Pai - reprezintă mărimea chiriei anuale a terenului aferent, lei;

Pn - al terenului aferent - *****ha x 65 x 19873,34 lei = 829 056,12 lei

Pn – 829 056,12 lei - prețul normativ al terenului aferent;

Y% - 10% - procentul stabilit de art. 10 alin. (8) din Legea nr. 1308/1997 (nu mai puțin de 2% și nu mai mare de 10% din prețul normativ al terenului), conform ordinului Agenției Proprietății Publice nr. 211 din 01.07.2020.

Camen. - Coeficientul aplicat în 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, constituie 1,80.

Astfel, susține că chiria anuală constituie: Pai = 829 056,12 lei x 10% x 1,8 = 149 230,10 lei pe an; Plata chiriei nu include TVA.

Deci, din momentul obligării proprietarilor de construcție să legifereze dreptul de folosință a terenurilor proprietate publică – 31 august 2018 și momentul înaintării prezentei reclamații - decembrie 2021 se determină suma de 497 978,80 lei, după cum urmează:

- chiria pentru perioada 31 august 2018 – 31 decembrie 2018 constituie – 50 288,50 lei;
- chiria pentru anul 2019 constituie – 149 230,10 lei;
- chiria pentru anul 2020 constituie – 149 230,10 lei;
- chiria pentru anul 2021 constituie – 149 230,10 lei.

Solicită reclamanta Agenția Proprietății Publice încasarea din contul S.C. „IVICON" S.R.L. a sumei de 497 978,80 lei cu titlu de chirie pentru folosința terenului proprietate de stat, amplasat în mun. *****, str. *****, cu nr. cadastral *****.

Poziția pârâtului.

La 6 decembrie 2022, reprezentantul pârâtului S.C. „IVICON" S.R.L., avocatul *****, a depus referință la cererea de chemare în judecată prin care a solicitat declararea ca fiind tardivă pretenția privind încasarea datoriei chiriei pentru perioada 31 august 2018 - 28 februarie 2019, iar în rest de a respinge integral acțiunea, ca fiind neîntemeiată.

Cu referire la lipsa delimitării terenului după apartenență și domeniu, indică că, reclamantul nu a prezentat probe în susținerea faptului că, terenul pentru folosința căruia se solicită plata chiriei, ar aparține cu drept de proprietate Republicii Moldova.

Or, terenul nominalizat nu este inclus nici într-o listă din cele prevăzute de Hotărârea de Guvern nr. 161 din 07.03.2019 cu privire la aprobarea listei terenurilor proprietate publică a statului din administrarea Agenției Proprietății Publice *(în continuare - "H.G. nr. 161/2019")*

Totodată, lipsa includerii terenului care face obiectul speței în una din listele prevăzute de H.G. nr. 161/2019, nu reprezintă o omisiune sau o simplă formalitate, or, chestiunea dată nu s-a realizat din motive obiective.

Subliniază că, la 15 decembrie 2008 între Primăria municipiului *****, având calitatea de proprietar (arendator) și întreprinderea de producție și comerț „Ignis" S.R.L. (proprietarul anterior al terenului) având calitatea de arendaș, a fost încheiat Contractul de arendă funciară nr. ***** a lotului de pământ cu suprafața totală de 0,642 ha din str. *****, având la bază decizia Consiliului municipal ***** nr. *****din *****.

Ulterior, potrivit contractului de cesiune, adițional la contractul de arendă din 2008, s-a certificat subrogarea de drept a arendașului întreprinderii de producție și comerț „Ignis" S.R.L., cu arendașul cesionar, S.C. „IVICON" S.R.L., care a devenit nou proprietar al terenului, în temeiul Contractului nr. *****din *****.

Afirmă că înregistrarea bunului imobil în Registrul bunurilor imobile și înscrierea în subcapitolul II, pct. 2.1. a Republicii Moldova, în calitate de proprietar al terenului, circumstanța dată nu este suficientă pentru a justifica dreptul de proprietate în favoarea statului Republica Moldova.

Or, extrasul din Registrul bunurilor imobile, denotă faptul că, dreptul de proprietate asupra terenului nominalizat, a fost înregistrat după statul Republica Moldova, la

13.08.1999, în temeiul Legii nr. 1543 din 25.02.1998 a cadastrului bunurilor imobile *(în continuare - "Legea nr. *****").*

Notează că, terenul nominalizat nu este inclus nici într-o listă din cele prevăzute de H.G. nr. 161/2019, pentru a se putea pretinde că (a) terenul constituie proprietatea statului Republicii Moldova și (b) terenul se află în administrarea Agenției Proprietății Publice. Mai mult ca atât, cel puțin în perioada 2008-2018, terenul a aparținut cu drept de proprietate municipiului *****.

Indică că conform Legii nr. 29/2018, hotărârea de guvern reprezintă unicul temei juridic pentru înregistrarea bunurilor imobile proprietate publică și a dreptului de proprietate asupra acestora în registrul bunurilor imobile.

Cu referire la procedura de delimitare a proprietății publice conform Legii nr. 29/2018, subliniază că, pentru soluționarea divergențelor vizavi de atribuire a proprietății publice, după statul Republicii Moldova sau unitatea administrativ-teritorială, a fost adoptată Legea nr. 29/2018, care stabilește principiile, criteriile și mecanismul cadru pentru procedura de delimitare a proprietății publice după apartenență și domeniu.

Anterior Legii nr. 29/2018, era în vigoare Legea nr. 91 din 05.04.2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor *(în continuare - "Legea nr. 91/2007"),* care de principiu stabilea aceleași criterii, principii și mecanism cadru de delimitare a trenurilor proprietate publică.

Susține că bunul imobil (teren) care face obiectul examinării în speță, nu este înregistrat în Registrul bunurilor imobile în temeiul art. 28 din Legea nr. ***** (i.e. în temeiul documentelor ce confirmă dreptul de proprietate), fapt care face incidență în mod obligatoriu, inițierea procedurii de delimitare, conform Legea nr. 29/2018.

Menționează că, particularitățile definitorii ale procedurii de delimitare a terenurilor proprietate publică, după domeniu și apartenență, constau în următoarele:

- procedura de delimitare a terenurilor proprietate publică după apartenență și domeniu, urmărește scopul final de a supune înregistrării dreptul de proprietate asupra unui teren, fie după stat, la nivel central, fie după administrația publică locală, care după cum s-a menționat anterior, dispune de patrimoniu propriu, distinct de cel al administrației publice centrale, cu trecerea acestuia în domeniul public sau în domeniul privat al statului;

- pe lângă parcurgerea unui șir de proceduri tehnice, bunul imobil supus delimitării, nu poate fi înregistrat în Registrul bunurilor imobile, decât după coordonarea reciprocă a lucrărilor, dintre administrația publică centrală și administrația publică locală, în caz contrar diferendul urmând a fi soluționat prin intermediul instanței de judecată;

- legea este foarte explicită și indică că, dreptul de proprietate asupra terenului proprietate publică de stat a Republicii Moldova, apare doar după înregistrarea acestuia în Registrul bunurilor imobile conform hotărârii de Guvern privind aprobarea listei unde este inclus terenul proprietate publică, listă care în mod obligatoriu trebuie să fie coordonată cu administrația publică locală, în caz contrar chestiunea dată urmând a fi soluționată prin intermediul instanței de judecată.

Totodată, un factor cheie pentru procedura de delimitare a terenului în prezenta speță, îl constituie atribuțiile A.P.P., atribuții care de altfel nu au fost exercitate conform

legii și contrar acestuia fapt se străduia a remedia această omisiune din contul exclusiv al S.C. „IVICON” S.R.L.

Indică că terenul proprietate publică care se invocă că ar fi administrat de către A.P.P., nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, conform unui document care să demonstreze geneza dreptului de proprietate, așa cum cere art. 28 din Legea nr, *****, la fel cum nu a fost supus procedurii de delimitare și nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, conform listei aprobate prin Hotărâre de Guvern, astfel încât să fie clar dacă (a) terenul dat *per* se aparține statului Republica Moldova și nicidecum administrației publice locale - municipiul ***** și (b) care este domeniul acestui teren, public sau privat, or, în dependență de această circumstanță, variază regimul juridic al bunul imobil și prețul chiriei.

Susține că, determinarea raportului juridic material obligațional aplicabil speței, este imperioasă pentru examinarea substanței pretențiilor reclamantului, or, în corpul cererii de chemare în judecată, acesta motivează în mod cumulativ (a) cauzarea prejudiciului material de către S.C. „IVICON” S.R.L. prin refuzul de plată a chiriei și (b) obținerea unei îmbogățiri nejustificate de către S.C. „IVICON” S.R.L. prin refuzul de plată a chiriei.

Diferența dintre acțiunea în despăgubire ce reiese din cauzarea de prejudicii materiale și acțiunea în revindecare, care obține restituirea unui avantaj patrimonial necuvenit, este una majoră, or, pentru existența unei acțiuni în despăgubire ca urmare a cauzării de prejudicii materiale, este imperioasă existența vinovăției, pe când în ipoteza îmbogățirii nejustificate, prezența vinovăției nu este întotdeauna relevantă, întrucât persoana poate obține un avantaj patrimonial fără vinovăție.

Cât privește pretinsa cauzare de prejudicii materiale sub forma chiriei care nu a fost plătită, subliniază că, S.C. „IVICON” S.R.L. nu poartă nici o vină pentru survenirea prejudiciului material invocat de către reclamant, sub forma chiriei pierdute.

Mai mult ca atât, după cum demonstrează circumstanțele cauzei, reclamantul este unicul subiect care se face vinovat de faptul că, nu a întreprins pașii necesari pentru a putea asigura exploatarea terenului, astfel încât să fie culese fructele de pe urma folosinței acestuia.

În scopul conformării cu prevederile Regulamentului nr. 91/2019, S.C. „IVICON” S.R.L. a adresat către Agenția Proprietății Publice, Petiția din 13.09.2019, prin care a solicitat eliberarea informației în temeiul căreia statul deține drept de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** de pe str. *****, mun. *****.

Drept urmare, în contextul în care, terenul cu nr. cadastral ***** de pe str. *****, mun. *****, figurează ca fiind proprietatea Republicii Moldova, însă anterior a fost transmis în arendă funciară de către Primăria mun. *****, prezumția relativă a instituirii proprietății în folosul statului conform art. 7 din Legea nr. 29/2018, urma a fi confirmată, cu atât mai mult cu cât, legea prescrie în mod obligatoriu coordonarea listei terenurile proprietate publică, dintre stat și administrația publică locală, înaintea înregistrării acestuia în Registrul bunurilor imobile, în caz contrar chestiunea litigioasă a apartenenței terenului urmând a fi soluționată de către instanța de judecată.

Existența unui litigiu dintre administrația publică locală și A.P.P. în calitate de administrație publică centrală, se demonstrează prin faptul că (a) anterior Primăria num. ***** încheiase cu S.C. „IVICON” S.R.L. contract de arendă și (b) există 2 (două) litigii paralel, prin care Primăria mun. ***** și A.P.P. au acționat S.C. „IVICON” S.R.L. în mod separat și pretind că sunt proprietari la terenul care face obiectul examinării în speță.

Ca răspuns la Petiția din 13.09.2019, A.P.P. a remis Scrisoarea nr. 03-05-3966 din 26.09.2019, prin care a comunicat că, la moment terenul figurează ca fiind proprietate a Republicii Moldova, însă realizarea vânzării-cumpărării terenului va fi posibilă urmare a delimitării și stabilirii apartenenței terenului respectiv.

La 17.02.2021, S.C. „IVICON” S.R.L. în mod repetat a remis în adresa A.P.P., Cererea de cumpărare a terenului aferent în temeiul Hotărârii de Guvern nr. 1428 din 16.12.2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente (în continuare – „Regulament nr. 1428/2008”).

Ca răspuns la Cererea din 17.02.2021, A.P.P. a remis Scrisoarea nr. 04-05-1714 din 23.03.2021, prin care a comunicat că, dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** de pe str. *****, mun. *****, a fost înregistrat în beneficiul Republicii Moldova.

Totodată, s-a reiterat faptul că, conform Programului de stat pentru delimitarea bunurilor imobile, inclusiv a terenurilor proprietate publică, pentru anii 2019-2023 cu finanțare din bugetul de stat și din mijloacele financiare alocate pentru proiectul “înregistrarea și evaluarea funciară”, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 80 din 11.02.2019 (în continuare - "H.G. nr. 80/2019”), selectarea executanților pentru lucrările de delimitare pe teritoriul mun. *****, este preconizată în trimestrele II-IV ale anului 2021, iar executarea lucrărilor de delimitare masivă a bunurilor imobile, inclusiv a terenurilor proprietate publică după apartenență și pe domenii (public și privat), pe teritoriul mun. *****, urmează a fi realizate în trimestrele I-IV ale anului 2022.

S-a conchis că, realizarea vânzării-cumpărării (i.e. legiferarea folosinței) terenului nominalizat va fi posibilă urmare a delimitării terenului nominalizat, după apartenență și domeniu.

Astfel, susține faptul că S.C. „IVICON” S.R.L. nu poartă nici o vină pentru faptul că, reclamantul și-a neglijat în totalitate obligațiile legale și urmărește să obțină un avantaj de pe urma comportamentului său ilicit.

Indică că în prezenta cauză S.C. „IVICON” S.R.L. nu-și poate asigura legiferarea dreptului asupra terenului pe care este amplasată construcția ce îi aparține cu drept de proprietate privată, atâta timp cât A.P.P. în calitate de autoritate publică centrală de specialitate, nu asigura delimitarea după apartenență și domeniu a terenului nominalizat.

Relevă că cadrul normativ pertinent, nu prevede pentru proprietarii de construcții private, amplasate pe teren proprietate publică, posibilitatea de a efectua de sine stătător lucrările de delimitare a terenurilor proprietate publică a statului, pentru a fi transmise spre aprobare Guvernului Republicii Moldova, în vederea transmiterii acestora spre înregistrare în Registrul bunurilor imobile, pornind de la interesul public pentru acest domeniu.

Afirmă că A.P.P. rămâne a fi unica autoritatea publică centrală, abilitată cu dreptul prevăzut de lege pentru a asigura lucrările nominalizate și a permite S.C. „IVICON” S.R.L.. să-și legifereze dreptul asupra terenului pe care este amplasată construcția ce aparține cu drept de proprietate privată.

Conchide că, în lipsa demonstrării (conform legii) a faptului că, terenul care face obiectul examinării în speță, constituie proprietate publică a statului și că se află în administrarea A.P.P., acțiunea este înaintată de către un subiect necorespunzător, care în cadrul unui raport juridic material obligațional, nu justifică un drept/interes legitim pentru a putea solicita plata chiriei de la S.C. „IVICON” S.R.L., acțiunea urmând a fi respinsă în integralitate ca fiind neîntemeiată.

Afirmă reprezentantul pârâtului că calculul prezentat de către reclamant pentru plata chiriei este eronat, nefiind aduse probe în susținerea pretențiilor înaintate.

Susține că, reclamantul în mod eronat face trimitere la Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008, pentru a determina prețul chiriei, or H.G. nr. 1428/2008, se aplică în exclusivitate terenurilor proprietate publică, aflate în domeniul privat al statului.

Indică că la determinarea prețului total al terenului, reclamantul a folosit constantele de 19 873,34 lei și 65, fără a explica care este geneza acestora, fapt care face imposibilă determinarea raționamentului legal utilizat la calcularea ulterioară a chiriei anuale.

În speță, construcția deținută de către S.C. „IVICON” S.R.L. a fost procurată de către proprietarul anterior, „Ignis” S.R.L., în urma procesului de privatizare, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 2-5606 din 18.07.1997 (grad de finalizare 82 %), anterior nefiind înregistrat nici un proprietar privat al construcției date, fiind evident că, aceasta a constituit un obiectiv construit de către stat și supus privatizării.

Denotă reprezentantul pârâtului că atâta timp, cât construcția deținută în proprietate de către S.C. „IVICON” S.R.L. constituie un obiectiv privatizat, urmează a fi aplicat coeficientul maxim de 2 % și nicidecum 10 % din prețul normativ de vânzare-cumpărare al terenului, fapt care diminuează semnificativ prețul chiriei revindecate.

Relevă că coeficientul de 1,8 puncte, aplicat la calcularea prețului de vînzare a terenurilor aferente, în funcție de amplasarea și amenajarea lor inginerească, este unul maximal, aplicat în mod eronat și fără a fi probat. Coeficientul a fost preluat din Anexa nr. 4 la H.G. nr. 1428/2008 (fără a fi cert că terenul se află în domeniul privat al statului).

Reliefă că potrivit Anexei nr. 4 la H.G. nr. 1428/2008, coeficientul de 1,8 se aplică terenurilor aflate în centrul municipiului *****.

Similar, reclamantul a utilizat coeficientul maxim din mun. *****, de 1,8, pornind de la prezumția că, terenul este dotat cu electricitate, apă, canalizare și căi de acces cu îmbrăcăminte rutieră artificială, fără a prezenta nici o probă în acest sens.

Or, atribuirea coeficientului maxim de 1,8 pentru municipiul *****, este condiționată de întrunirea cumulativă a 2 (două) condiții: (a) amplasarea în sectorul Centru (nu centrul din sectorul Ciocana) și (b) existența tuturor elementelor de infrastructură inginerească, precum electricitate, apă, canalizare și căi de acces cu îmbrăcăminte rutieră artificială.

Consemnează reprezentantul S.C. „IVICON” S.R.L., avocatul ***** că în speță nu este prezentată nici o deciziei a A.P.P. privind încasarea plății aferente chiriei, doar o

acțiune înaintată de către juristul autorității publice, fapt care denotă înaintarea acesteia contrar prevederilor Legii nr. 1308/1997 și caracterul neîntemeiat al acțiunii.

Incidente de procedură.

Prin încheiere protocolară din 6 decembrie 2022, în conformitate cu art.67 Cod de procedură civilă, a fost introdus în proces în calitate de intervenient accesoriu Consiliul mun.*****.

Poziția participanților la proces expusă în ședința de judecată.

În cadrul ședinței de judecată, reprezentantul reclamantului Agenția Proprietății Publice – ***** a susținut cererea de chemare în judecată pentru motivele de fapt și de drept invocate și a solicitat admiterea acesteia în sensul formulat.

În cadrul ședinței de judecată, reprezentantul pârâtului SC "Ivicon" SRL - avocatul ***** a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată.

*În cadrul ședinței de judecată, reprezentantul intervenientului accesoriu Consiliul mun.***** – fiind citat legal nu s-a prezentat și nici nu și-a expus opinia în scris pe marginea cauzei. Citația și setul de acte fiind recepționată la data de 23.05.2023, instanța considerînd posibilă examinarea cauzei în lipsă.(f.d.111)

Aprecierea instanței.

Audiind poziția participanților la proces, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speța, instanța de judecată constată că cererea de chemare în judecată înaintată de Agenția Proprietății Publice este neîntemeiată și urmează a fi respinsă din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Potrivit art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare şi 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.

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

În acord cu prevederile art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Iar potrivit art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă

pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

Ținând cont de limitele acțiunii deduse judecății, instanța relevă următoarele circumstanțe importante ale cauzei.

Din suportul probator administrat la materialele cauzei, instanța de judecată, reține că potrivit extrasului din Registrul Bunurilor Imobile ***** deschis la 16.08.1999, bunul imobil (teren) cu nr.cadastral ***** cu suprafața de *****ha situat în mun.*****, str.M.Sadoveanu 42 a fost înregistrat dreptul de proprietate a statului - Republica Moldova la 13.08.1999, în temeiul Legii Cadastrului bunurilor imobile nr.***** (f.d.16-17).

Bunul imobil (construcție) cu nr.cadastral *****, care este amplasat pe terenul sus-menționat, aparține cu drept de proprietate S.C. „IVICON" S.R.L., în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.*****din *****, proces-verbal de recepție finală din 6.11.2018 (f.d.16-17).

Prin decizia Consiliului municipal ***** nr. *****din ***** „Cu privire la darea în arendă a lotului de pământ din str. *****, întreprinderii de producție și comerț „Ignis" S.R.L.", Consiliul municipal ***** a decis darea în arendă, pe o perioadă de cinci ani, întreprinderii de producție și comerț „Ignis" S.R.L., lotul de pământ cu suprafața de 0,642 ha din str.*****, pentru proiectarea și reconstrucția bazei de producție, conform planului-anexă (f.d. 89).

La 15 decembrie 2008, între Primăria mun.***** și S.R.L. „Ignis" a fost încheiat contractul de arendă funciară nr. *****, potrivit căruia, în baza deciziei Consiliului municipiului ***** nr. *****din *****, proprietarul a oferit, iar arendașul a luat lotul de pământ, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,642 ha, situat în mun.*****, str. *****, pentru proiectarea și reconstruirea bazei de producție, pentru termenul de arendare de 5 ani,având la bază decizia Consiliului municipal ***** nr. *****din ***** (f.d.85-87).

Conform actului de predare-preluare la contractul de arendă funciară nr. ***** din 15 decembrie 2008, semnat de reprezentantul Primăriei mun. ***** și de reprezentantul S.R.L. „Ignis", primul a predat și ultimul a primit lotul în arendă (f.d.88).

Iar potrivit contractului de cesiune din 10 octombrie 2018, adiţional la contractul de arendă nr. ***** din 15 decembrie 2008, s-a certificat subrogarea de drept a arendașului întreprinderii de producţie şi comerţ „Ignis" S.R.L. cu arendaşul cesionar, întreprinderea comercială S.C. „IVICON" S.R.L., ultimul asumându-și obligaţia de îndeplinire efectivă a prevederilor contractului de arendă din 2008 (f.d.93).

La 28 ianuarie 2022 Agenția Proprietății Publice a adresat S.C. „IVICON" S.R.L. reclamația nr.05-05-524, prin care a solicitat ca în termen de 5 zile de la recepționarea reclamației să achite chiria pentru folosința terenului proprietate de stat, amplasată în mun.*****, str.*****, cu nr. cadastral ***** în sumă de 497978,80 lei (6-7).

Cu întâietate instanța de judecată reliefă că la 27 noiembrie 2019, Primăria mun. ***** a depus cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Ivicon", intervenient accesoriu Întreprinderea Publică „Agenția Proprietății Publice", privind încasarea datoriei în mărime de 14 508,00 de lei.

Prin hotărârea din 15 iunie 2021 a Judecătoriei *****, sediul Centru, s-a respins cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria municipiului ***** și Consiliul municipal *****, ca fiind neîntemeiată (f.d.9-15).

Prin decizia Curții de Apel ***** din 5 octombrie 2022, s-a respins apelul declarat de Primăria municipiului ***** și Consiliul municipiului ***** și s-a menținut hotărârea din 15 iunie 2021 a Judecătoriei *****, sediul Centru.

Pentru a decide astfel, Curtea de Apel ***** a notat că apelanții nu au dovedit faptul că indicarea în calitate de proprietar al statului Republica Moldova asupra terenului din str. *****, mun. *****, cu nr. cadastral *****, a reprezentat o eroare tehnică evidentă, or, potrivit art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Instanța de apel a stabilit că apelanții nu au demonstrat faptul că dreptul de proprietate al statului Republica Moldova a fost stabilit şi înregistrat cu încălcarea prevederilor legale, astfel încât *există prezumția legală* că dreptul de proprietate a statutului Republica Moldova a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile în strictă conformitate cu prevederile art. 57 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XII din 25 februarie 1998.

Curtea de Apel ***** nu a reținut aplicabilitatea prevederilor art. 42 din Codul funciar, după cum invocă partea apelantă, or, potrivit art. 1 alin. (6) din Legea nr. 523 din 16 iulie 1999 cu privire la proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale, se declară proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale toate bunurile mobile şi imobile, aflate pe teritoriul lor până la intrarea în vigoare a Legii privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova, cu excepţia bunurilor ce se aflau în proprietatea statului şi în proprietate privată. Aceste bunuri pot fi transmise unităţilor administrativ-teritoriale în proprietate publică în condiţiile prezentei legi.

Instanța de apel a constatat că prima instanță întemeiat a concluzionat faptul că, între Consiliul municipal *****, Primăria mun. ***** și Societatea cu Răspundere Limitată „Ivicon” lipsește un raport juridic obligațional, care ar servi temei pentru admiterea acțiunii, or, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra terenului din str. *****, mun. *****, cu nr. cadastral ***** este înregistrat după statul Republica Moldova începând cu 13 august 1999, care și are drepturi de posesiune, folosinţă şi de dispoziţie, și nici de cum autoritatea publică locală (f.d.112-123).

Potrivit Portalului Național al Instanțelor: http://www.instante.justice.md/, prin Încheierea Curții Supreme de Justiției din 24 iulie 2024, s-a considerat inadmisibil recursul declarat de Consiliul municipal ***** și Primarul General al municipiului *****, împotriva deciziei din 05 octombrie 2023 a Curţii de Apel *****.

Astfel, Instanța reține prevederile art. 123 alin. (2) Cod de procedură civilă, care condiționează că, faptele stabilite printr-o hotărîre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluţionată anterior în instanţă de drept comun sau în instanţă specializată sînt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleaşi persoane.

În această ordine de idei, instanța de judecată atestă că potrivit prevederilor art.7 al Legii nr. 29 din 05-04-2018, privind delimitarea proprietății publice, proprietatea statului se constituie din totalitatea bunurilor imobile proprietate publică care, la data intrării în vigoare a Legii nr. 523/1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, se aflau în administrarea/ gestiunea ori folosința autorităților administrației publice centrale, a instituțiilor bugetare/publice cu autogestiune ale statului, a întreprinderilor de stat, a societăților comerciale cu capital integral de stat, precum și din bunurile atribuite acestora sau dobândite ulterior prin acte translative de proprietate, cu excepția celor înstrăinate.

Prin urmare, se constată fără echivoc că dreptul de proprietate asupra terenului din str. *****, mun. *****, cu nr. cadastral ***** *este înregistrat* după statul Republica Moldova începând cu 13 august 1999, în temeiul Legii Cadastrului bunurilor imobile nr.*****. Pe teren este înregistrată construcția - clădire de producere cu nr. cadastral *****, proprietate privată a S.C. „IVICON" S.R.L., în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.*****din *****.

Instanța de judecată denotă că Agenţia Proprietăţii Publice prin răspunsul nr.03-05-6233 din 4 octombrie 2022, a notat printre altele că nici unul din temeiurile indicate în art. 28 din Legea nr.*****, privind cadastrul bunurilor immobile, nu este aplicabil terenului cu nr. cadastral *****, or înregistrarea dreptului de proprietate a Stalului Republica Moldova asupra acestuia a fost intabulat arbitrar în temeiul Legii cadastrului bunurilor imobile nr. *****, în lipsa actelor de drept.

La fel a notat, că potrivit art.17 alin. (1) lit. b) şi art. 23 alin. (3) din Legea nr. 29 din 05-04-2018, privind delimitarea proprietății publice, bunurile imobile, inclusiv terenurile înregistrate în registrul bunurilor imobile în folosul Republicii Moldova sau al unității teritorial-administrative, în lipsa documentelor care confirmă dreptul de proprietate, *se supun delimitării, cu determinarea aparteneţei şi domeniului*, proces care se finalizează cu înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului şi a domeniului respectiv în registrul bunurilor immobile.

Totodată, Agenția Proprietății Publice în răspunsul nr.03-05-6233 din 4 octombrie 2022, a consemnat că „*actualmente proprietarul terenului pentru construcţii cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de *****ha, situat în mun. *****. str. Mihail Sadoveanu, 42, nu este determinat conform prevederilor cadrului legal în vigoare, or Agenţia Proprietăţii Publice nu are temei juridic de valorificare a acestuia, inclusiv darea în locaţiune/arenda.*

*Subsidiar, informăm că prin Hotărârea Guvernului nr. 161/2019 a fost aprobată lista terenurilor proprietate publică a statului din administrarea Agenţiei Proprietăţii Publice, care conţine 4 anexe, inclusiv terenurile atribuite domeniului public şi domeniului privat, delimitate după apartenenţa şi pe domenii. Terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de *****ha, situat în mun.*****, str. *****, nu se regăseşte în anexele la hotărârea prenotată*."

Instanța de judecată atestă, că potrivit art.2 al Legii nr.29 din 05-04-2018, privind delimitarea proprietății publice, *delimitarea proprietăţii publice* constituie procesul de delimitare a bunurilor proprietate publică în funcție de apartenenţă şi pe domenii.

delimitare în funcţie de apartenenţă – procedură prin care se stabileşte proprietarul bunului proprietate publică, care poate fi statul sau unitatea administrativ-teritorială.

delimitare pe domenii – procedură prin care se stabileşte domeniul public sau privat al bunurilor proprietate publică, ţinînd cont de prevederile legislaţiei, de interesul public, de natura și destinaţia bunurilor.

După cum rezultă din răspunsul Agenției Proprietății Publice nr.03-05-6233 din 4 octombrie 2022, pe teritoriul municipiului ***** a fost finalizată inventarierea bunurilor imobile proprietate publică de stat, (*însă nu a fost efectuat procesul de delimitare după apartență și domeniu).*

Mai mult, însăși Agenția Proprietății Publice a specificat în răspunsul nr.03-05-6233 din 4 octombrie 2022, că: „ *... până la înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului invocat, urmare a finalizării procesului de delimitare, Agenția nu se poate expune pe marginea încasării plății pentru utilizarea terenului cu nr. cadastral. *****, or Agenția Proprietății Publice nu este parte a contractului de arendă nr.***** din 15.12.2000, a acordului adițional f/n din 17.04.2015 și a contractului de cesiune f/n din 10.10.2018*".

Astfel, indubitabil se atestă că cererea de chemare în judecată înaintată de Agenția Proprietății Publice este neîntemeiată, or personal a recunoscut în răspunsul nr.03-05-6233 din 4 octombrie 2022 (f.d.80) (ulterior adresării cu cerere de chemare în judecată), că nu se poate expune pe marginea încasării plății pentru utilizarea terenului cu nr. cadastral. *****, deoarece Agenția Proprietății Publice nu este parte a contractului de arendă nr.***** din 15.12.2000, a acordului adițional f/n din 17.04.2015 și a contractului de cesiune f/n din 10.10.2018.

Prin urmare, dat fiind faptul că dreptul de proprietate nu este înregistrat în modul corespunzător, or pentru determinarea proprietarului terenului cu nr. cadastral 0100313.1.38 este necesar asigurarea procedurii de delimitare conform Legii nr.29/2018.

Netemeinicia acțiunii se atestă și prin faptul că în lipsa stabilirii domeniului terenului cu nr. cadastral. ***** (public sau priviat) nu poate fi stabilit prețul chiriei care se pretinde a fi încasat de la S.C. „IVICON" S.R.L, or delimitarea terenului proprietate publică după domeniu, urmărește scopul de a determina dacă terenul face parte din domeniul public sau domeniul privat al statului. Or, proprietate din domeniul public și cea din domeniul privat, comportă un regim juridic diferit.

Astfel instanța reliefă că formula prezentată de reclamant în temeiul căreia se pretinde de la pârâtul S.C. „IVICON" S.R.L. încasarea chiriei pentru folosirea terenului aferent construcțiilor nu poate fi reținută spre, dat fiind faptul că în mod eronat reclamanta a făcut trimitere la Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16-12-2008, pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vînzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente, pentru a determina prețul chiriei, or această hotărâre, se aplică în exclusivitate *terenurilor proprietate publică, aflate în domeniul privat al statului*.

Prin urmare, atâta timp cât terenul cu nr. cadastral. ***** nu a fost supus procedurii de delimitare după domeniu, pentru a constata că face parte din domeniul privat sau domeniul public al statului, calculul nu poate fi întemeiat în baza acestei hotărâri de Guvern.

La fel instanța de judecată reliefă, că reclamanta Agenția Proprietății Publice, la determinarea prețului total al terenului, a folosit suma de 19 873,34 lei și constanta 65, fără a explica care este originea acestora, fapt care face imposibilă determinarea raționamentului legal utilizat la calcularea chiriei anuale.

Așadar instanța de judecată concluzionează că cererea de chemare în judecată înaintată de Agenția Proprietății Publice este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, or la caz suportul probatoriu administrat la materialele cauzei nu a făcut dovada circumstanțelor pretinse de către partea reclamantă.

Instanța de judecată menționează că în accepțiunea sa, realizarea unui drept nu se face gratuit, fără a fi supus unor rigori procedurale în ceia ce privește respectarea sarcinii probațiunii, or reclamanta prin prisma raționamentului instituit la art.118 alin. (1) Cod de procedură civilă, urma să demonstreze că dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral. ***** a fost înregistrat în modul corespunzător, supus delimitării, cu determinarea apartenenţei şi domeniului, cu înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului şi a domeniului respectiv în registrul bunurilor immobile, iar la caz reclamanta nu a realizat pe deplin această sarcină legală.

Sintetizând cele expuse mai sus și examinând probatoriul administrat la dosar prin raportarea acestuia la prevederile art. 118, 121 – 122 Codul de procedură civilă, instanța reiterează că acțiunea înaintată de Agenția Proprietății Publice împotriva S.C. „IVICON" S.R.L. cu privire la încasarea chiriei pentru folosirea terenului proprietate de stat amplasat în mun. *****, str. *****, cu nr. cadastral *****, este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

În conformitate cu prevederile art. art. 238-241 CPC RM, instanța de judecată, -

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se respinge cererea de chemare în judecată înaintată de Agenția Proprietății Publice către S.C. "Ivicon"SRL cu privire la încasarea sumei de 497 978, 80 lei, cu titlu de chirie pentru folosirea terenului proprietate de stat amplasat în mun. *****, str. *****, cu nr. cadastral *****, ca neîntemeiată.

Hotărîrea cu drept de apel în termen de 30 zile în Curtea de Apel *****, prin intermediul Judecătoriei ***** sediul Centru.

Preşedinte de şedinţă, judecătorul **S. Vîşcu**