Dosarul nr. 2c-1934/23

H O T Ă R Â R E

În numele legii

24 iunie 2025 **mun. Chişinău**

Judecătoria Chişinău, sediul Centru

În componența

Președintelui ședinței, judecătorul Badan-Melnic Eleonora

Grefierului Antoci Ana-Maria

în sediul instanței, în şedinţă publică a judecat în procedură contencioasă cauza civilă conform cererii de chemare în judecată înaintate de Consiliul municipal Chișinău către „ProAlfa-Service" societate cu răspundere limitată cu privire la încasarea redevenței pentru folosirea terenului și

a c o n s t a t a t:

1. În data de 26 iulie 2023 Consiliul municipal Chișinău a depus cerere de chemare în judecată către „ProAlfa-Service" societate cu răspundere limitată cu privire la încasarea redevenței pentru folosirea terenului. Obiectul acțiunii îl reprezintă încasarea de la „ProAlfa-Service" societate cu răspundere limitată în beneficiul Consiliului municipal Chișinău a sumei de 4149 lei cu titlu de redevență pentru folosirea terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața totală de 0,419 ha, situat în str. *****, mun. Chișinău, pentru perioada 1 martie 2019 – 1 ianuarie 2023.
2. Prin referința depusă de „ProAlfa-Service" societate cu răspundere limitată a solicitat respingerea acțiunii înaintate ca fiind neîntemeiată.
3. Pe 14 noiembrie 2024 Consiliul municipal Chișinău a depus o cerere de concretizare prin care a solicitat încasarea de la „ProAlfa-Service" societate cu răspundere limitată a sumei de 63187 lei pentru folosirea terenului cu nr. cadastral *****cu suprafața de 3,5912 din str. ***** (5,64 % din suprafața de 3,5912 ha, încăperile 12.022, 061,069, 071, 075, 077, 089, 090) pentru perioada 1 martie 2019 – 1 ianuarie 2024. Cererea a fost restituită de instanța de judecată, prin încheierea de ședință din 26 mai 2025, atestându-se diferența de obiect și temeiuri în raport cu acțiunea inițială.

Argumentele participanților la proces

4. Prin cererea de chemare în judecată, reclamantul a indicat că, prin efectul Legii nr. 133/2018, începând cu 1 martie 2019, asupra terenurilor aparținând unităților administrativ-teritoriale s-a instituit dreptul de superficie în beneficiul proprietarilor bunurilor imobile amplasate pe aceste terenuri.
5. Reclamantul a susținut că „ProAlfa-Service" societate cu răspundere limitată deține în proprietate bunuri imobile amplasate pe un teren proprietate municipală din str. *****, mun. Chișinău, fapt ce generează obligația de achitare a redevenței pentru folosirea terenului.
6. Reclamantul a arătat că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața totală de 0,419 ha, situat în str. *****, mun. Chișinău, constituie proprietate municipală, iar pe acesta sunt amplasate bunuri imobile ce aparțin cu drept de proprietate „ProAlfa-Service" societate cu răspundere limitată, fiind indicată în calcul cota de 4,38 % din suprafața totală a terenului, aferentă încăperii 003.
7. În continuare, reclamantul a susținut că, potrivit metodologiei și reglementărilor municipale invocate, plata anuală pentru utilizarea terenului constituia suma de 908 lei până în ziua de 31 decembrie 2021, iar începând cu 1 ianuarie 2022, conform Legii nr. 220 din 16 decembrie 2021, plata anuală constituia suma de 1575 lei. În consecință, pentru perioada 1 martie 2019 – 1 ianuarie 2023, reclamantul a pretins că pârâta a acumulat o datorie în cuantum de 4149 lei pentru folosirea terenului proprietate municipală.
8. Reclamantul a mai indicat că a întreprins măsuri de soluționare prealabilă a litigiului, expediind pârâtei somația nr. 1-03/2-61 din 2 decembrie 2022, prin care i-a solicitat stingerea integrală a datoriei și i-a acordat un termen suplimentar pentru executarea obligației, însă cerințele formulate au rămas fără satisfacere.
9. Temeiul legal al acțiunii înaintate îl constituie dispozițiile Legii nr. 133/2018 privind instituirea dreptului de superficie, art. 29 din Legea nr. 1125/2002, în redacția Legii nr. 171/2019, referitoare la obligația superficiarului de a achita o redevență anuală pentru terenul aparținând unității administrativ-teritoriale, precum și prevederile art. 654 și 659 din Codul civil, privind conținutul dreptului de superficie și obligația de plată a redevenței.

10. De asemenea, reclamantul și-a întemeiat pretențiile pe prevederile art. 42 din Codul funciar, art. 10 și 10^1 din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, precum și pe „Metodologia calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul mun. Chișinău” și „Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare municipale”, aprobate prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 din 2 aprilie 2013.
11. Totodată, au fost invocate prevederile art. 500 și 858 din Codul civil, referitoare la dreptul proprietarului de a poseda, folosi și dispune de bun, precum și la obligația executării corespunzătoare a obligațiilor.
12. *Prin referința și explicațiile scrise depuse*, partea pârâtă a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, susținând, în primul rând, că terenul cu numărul cadastral *****, pentru folosirea căruia reclamantul solicită plata redevenței, nu este terenul pe care sunt amplasate bunurile imobile ce îi aparțin. Pârâtul a indicat că bunul său imobil este înregistrat pe terenul cu numărul cadastral *****, considerând, din acest motiv, că reclamantul nu a demonstrat existența raportului juridic de superficie în privința terenului indicat în cererea de chemare în judecată.
13. Partea pârâtă a susținut că terenul cu numărul cadastral ***** a fost supus procedurii de delimitare în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 2/18-1 din 27 februarie 2014, însă dreptul asupra acestuia ar fi fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile abia în data de 29 februarie 2024. Invocând prevederile Legii nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice, precum și art. 424 și 510 din Codul civil, pârâtul a notat că reclamantul nu putea pretinde redevență pentru perioada 1 martie 2019 – 1 ianuarie 2023 în lipsa finalizării, în perioada respectivă, a procedurii de delimitare și înregistrare a dreptului asupra terenului.
14. În continuare, societatea pârâtă a invocat că desfășoară activitatea de operator al sistemului închis de distribuție a energiei electrice pe teritoriul din str. *****, mun. Chișinău, iar în încăperile sale sunt amplasate utilaje și rețele necesare distribuției energiei electrice. Prin raportare la art. 57 alineatele (1) și (1^1) din Legea nr. 107/2016 cu privire la energia electrică, terenurile proprietate publică necesare exploatării rețelelor electrice sunt transmise operatorilor de sistem în folosință cu titlu gratuit.

15. De asemenea, partea pârâtă a indicat că a deținut licență pentru distribuția gazelor naturale pe teritoriul din str. *****, mun. Chișinău și, prin raportare la art. 5 alin. (4) și art. 74 din Legea nr. 108/2016 cu privire la gazele naturale, terenurile proprietate publică necesare construcției și exploatării rețelelor de distribuție a gazelor naturale sunt transmise operatorilor de sistem în folosință cu titlu gratuit.
16. Suplimentar, s-au invocat prevederile art. 29 și 31 din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, susținând că între părți nu a fost încheiat un contract de superficie și nu a fost emisă o decizie a Consiliului municipal Chișinău prin care să fie individualizată partea de teren transmisă în superficie și stabilite limitele acesteia. În opinia pârâtului, în lipsa individualizării terenului și a întinderii dreptului de superficie nu poate fi stabilită obligația concretă de plată a redevenței.
17. În final, prin raportare la art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, partea pârâtă a contestat calculul sumei de 4149 lei, susținând că reclamantul nu a prezentat probe suficiente care să demonstreze modalitatea de determinare a acesteia. Aceasta a contestat relevanța borderoului întocmit pentru terenul cu numărul cadastral *****, precum și modalitatea prin care reclamantul a stabilit suprafața și plata imputate, solicitând, din aceste considerente, respingerea acțiunii.

Legislația relevantă

18. Art. 29 din Legea nr. 1125 din 13 iunie 2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova

    (1) Prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații: a) are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire;

    b) are un drept de concesiune asupra terenului;

    c) are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat;

    d) are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decît cele prevăzute la lit. a)–c); e) nu are niciun drept asupra terenului.

(2) Superficiarul care deține superficie legală în temeiul alin. (1) lit. d) sau e) este obligat să achite în bugetul de stat sau, după caz, în bugetul local o redevență anuală în mărime egală cu chiria pentru locațiunea terenului statului, prevăzută de legea anuală a bugetului de stat. Categoriile de persoane scutite de plata redevenței anuale se specifică în legea anuală a bugetului de stat. Această obligație incumbă și dobînditorului subsecvent al bunului înregistrat separat și al dreptului de superficie.

(3) În cazul prevăzut la alin. (1) lit. e), dreptul de superficie se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea superficiarului sau la inițiativa proprietarului.

(4) În cazurile prevăzute la alin. (1) lit. a)–d), dacă proprietarul bunului imobil respectiv are dreptul menționat doar asupra părții respective a terenului, dreptul de superficie se extinde doar asupra părții terenului asupra căreia el are dreptul menționat.

(5) Dreptul de superficie prevăzut de prezentul articol este perpetuu. Cu toate acestea, în cazul în care actul juridic sau administrativ ori legea care guvernează dreptul menționat la alin. (1) lit. a)–d) stabilește un termen de existență al dreptului menționat, după a cărui expirare proprietarul terenului devine proprietar deplin al bunului imobil respectiv înregistrat separat în capitolul B, dreptul de superficie prevăzut de prezentul articol se stinge la expirarea termenului de existență al dreptului menționat.

19. Art. 31 din Legea nr. 1125 din 13 iunie 2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova

    Dreptul de superficie prevăzut la art. 27-29 se naște de plin drept fără înregistrarea lui în registrul bunurilor imobile. Orice persoană interesată poate cere înregistrarea acestui drept în registrul bunurilor imobile.

20. Art. 10 alin. (11) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului

    Pentru terenurile proprietate publică aferente bunurilor privatizate, plata anuală de arendă se stabileşte, în %, din preţul normativ calculat pentru terenurile aferente cu destinaţie respectivă, după cum urmează : 2% - pentru mun. 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).

21. Art. 9 alin. (1), (2) lit. a) din Codul civil

(1) 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.

(2) Drepturile şi obligaţiile civile apar:

a) din contracte şi din alte acte juridice.

22. Art. 10 alin. (1) din Codul 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.

23. Art. 11 alin. (1) din Codul civil

Buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.

24. Art. 15 alin. (1) din Codul civil

Apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

25. Art. 16 alin. (1) lit. k) din Codul civil

(1) Apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin:

k) alte căi prevăzute de lege.

26. Art. 654 alin. (1) din Codul civil

Superficie este dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării şi exploatării unei construcţii a superficiarului, deasupra şi sub acest teren, sau a exploatării unei construcţii existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune şi poate fi obiect al unui contract de locaţiune.

27. Art. 659 alin. (1) din Codul civil

Dacă actul juridic nu prevede altfel, superficiarul datorează proprietarului terenului, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piaţă, ţinînd seama de natura terenului, de zona în care se află el, de destinaţia construcţiei, precum şi de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinţei. Redevenţa se determină la data constituirii superficiei.

28. Art. 774 alin. (1) din Codul civil

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.

29. Art. 776 alin. (1) din Codul civil

Obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

30. Art. 858 alin. (1) și (2) din Codul 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.

31. Art. 42 din Codul funciar

    Terenurile din intravilan se află în administrarea autorităţilor administraţiei publice locale, iar din municipii – în proprietate municipală.

Aprecierea instanței de judecată

32. Examinând materialele cauzei și analizând argumentele invocate de ambele părți, ținând cont de prevederile legale aplicabile speței, instanța de judecată consideră că acțiunea înaintată de către Consiliul municipal Chișinău împotriva „ProAlfa-Service” societate cu răspundere limitată urmează a fi respinsă ca neîntemeiată. Argumentele și rațiunile acestei soluții se vor descrie în cele ce urmează.
33. Litigiul dedus judecății are ca obiect pretenția Consiliului municipal Chișinău privind încasarea de la „ProAlfa-Service” societate cu răspundere limitată a sumei de 4149 lei cu titlu de redevență pentru folosirea terenului cu numărul cadastral *****, pentru perioada 1 martie 2019 – 1 ianuarie 2023.
34. Raportul material litigios dintre părți este un raport juridic civil în cadrul căruia reclamantul pretinde existența în sarcina pârâtei a unei obligații de achitare a redevenței, derivată din dreptul de superficie pe care îl consideră constituit prin efectul legii asupra terenului cu numărul cadastral *****.
35. Prin urmare, examinarea fondului cauzei impune stabilirea nu numai a condițiilor în care dreptul de superficie se poate constitui prin efectul legii, ci și dacă reclamantul a demonstrat că bunurile imobile proprietate a pârâtei sunt amplasate pe terenul concret pentru folosirea căruia este solicitată redevența, precum și întinderea suprafeței de teren asupra căreia s-ar exercita acest drept și cuantumul obligației bănești corespunzătoare.
36. Sub aspectul cadrului juridic aplicabil, art. 654 alin. (1) din Codul civil definește superficia ca dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a superficiarului ori a exploatării unei construcții existente a acestuia. Prin natura sa superficia presupune, așadar, o legătură nemijlocită între

construcția aparținând superficiarului și terenul asupra căruia acesta exercită posesia și folosința necesare exploatării construcției.

37. Începând cu 1 martie 2019, art. 29 alin. (1) din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, prin efectul legii, a instituit dreptul de superficie asupra terenurilor aparținând statului sau unităților administrativ-teritoriale, în beneficiul proprietarilor bunurilor imobile înregistrate separat în Registrul bunurilor imobile, în cazurile prevăzute de această normă. Totodată, potrivit art. 31 din aceeași lege, dreptul de superficie prevăzut de art. 27-29 se naște de plin drept, fără înregistrarea sa în Registrul bunurilor imobile. În consecință, lipsa unui contract de superficie ori neînregistrarea separată a dreptului nu exclude, de principiu, posibilitatea constituirii unei superficii legale. Aceste împrejurări nu înlătură însă obligația celui care pretinde plata redevenței de a demonstra în acțiunea prin care pretinde redevența bazată pe superficie aspectele legate de terenul concret asupra căruia dreptul s-a constituit și legătura acestuia cu edificiul, construcția sau încăperea proprietate a superficiarului.
38. În același sens, întinderea superficiei nu rezultă în mod automat din întreaga suprafață a terenului cadastral. În ipoteza prevăzută de art. 29 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 1125/2002, dreptul se instituie numai asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil, dimensiunile concrete ale acesteia urmând a fi stabilite potrivit legii. În cazurile în care dreptul anterior de posesie sau folosință privea numai o parte a terenului, superficia se extinde numai asupra acelei părți.
39. Obligația de achitare a redevenței prevăzută de art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125/2002 presupune, în consecință, identificarea terenului grevat de superficie și determinarea întinderii concrete a dreptului. Numai după stabilirea acestor elemente poate fi verificată existența și mărimea obligației bănești pretinse de proprietarul terenului.
40. Raportând aceste considerente la circumstanțele cauzei, instanța reține că reclamantul solicită plata sumei de 4149 lei pentru folosirea terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața totală de 0,419 ha, indicând că pârâtului i-ar reveni o cotă de 4,38 % din suprafața totală, aferentă încăperii 003.
41. În același timp, partea pârâtă a contestat legătura dintre terenul cu numărul cadastral ***** și bunurile sale imobile, invocând, în baza extrasului din Registrul bunurilor imobile prezentat, că bunul său imobil (încăperea izolată) este înregistrat pe terenul cu

numărul cadastral *****. Astfel, reclamantului îi revenea sarcina de a demonstra, prin probe pertinente și concludente, că bunul imobil proprietate a societății pârâte, pentru exploatarea căruia pretinde existența superficiei legale, este amplasat pe terenul cu numărul cadastral ***** ori că există un alt temei de fapt și/sau de drept care justifică exercitarea de către pârât a dreptului de superficie asupra acestui teren.

42. Reclamantul însă nu a reacționat în niciun fel în raport cu această obiecție a părții pârâte, afectând de incertitudine acest aspect esențial referitor la relația de superficie. Se atrage atenția asupra faptului că partea reclamantă a făcut o încercare de a modifica acțiunea prin cererea de concretizare depusă pe 14 noiembrie 2024 (restituită de instanța de judecată, *a se vedea pct. 3 al hotărârii*), de unde rezultă o supoziție că reclamantul însuși a admis confuzia referitoare la identificarea terenului.
43. Instanța constată că indicarea în cererea de chemare în judecată a terenului cu numărul cadastral *****, a suprafeței totale de 0,419 ha și a cotei de 4,38 % nu este suficientă pentru a demonstra această legătură. Totodată, din probele invocate în susținerea acțiunii nu rezultă cu suficientă certitudine nici modul în care a fost individualizată partea de teren pretins a fi folosită de pârât, limitele acesteia și modalitatea prin care cota de 4,38 % a fost stabilită în raport cu bunul imobil proprietate a „ProAlfa-Service” societate cu răspundere limitată.
44. Or, potrivit art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale. Prin urmare, reclamantului îi revenea sarcina de a demonstra cumulativ existența premiselor superficiei legale, identificarea terenului asupra căruia aceasta s-ar fi constituit, legătura dintre teren și construcția (încăperea izolată) pârâtului, întinderea concretă a suprafeței grevate și corectitudinea cuantumului redevenței solicitate.
45. În lipsa probării legăturii dintre construcția (încăperea izolată) proprietate a pârâtei și terenul cu numărul cadastral *****, instanța nu poate constata întrunirea premiselor necesare pentru obligarea pârâtei la plata redevenței aferente acestui teren. În mod subsecvent, în lipsa stabilirii obiectului concret al raportului juridic invocat de reclamant, nu poate fi determinată nici întinderea obligației de plată și nici verificată temeinicia calculului sumei de 4149 lei.

46. Argumentele enunțate supra sunt în măsură să determine soluția de respingere a acțiunii, fără necesitatea de analiză suplimentară a obiecțiilor referitoare la activitatea de operator al sistemului închis de distribuție a energiei electrice și activitatea de distribuție a gazelor naturale pe teritoriul din str. *****, mun. Chișinău, pentru care societatea pârâtă nu a prezentat un probatoriu relevant. În acest sens se va face remarca lipsei de consistență a autorizației pentru sistem de distribuție închis Seria SD nr. 000018 (f. d. 61) pentru probarea circumstanțelor invocate în referință și legăturii cu încăperea din speță.
47. În concluzie, instanța de judecată subliniază că ipoteză potrivit căreia dreptul de superficie poate lua naștere prin efectul legii nu exonerează reclamantul de obligația de a demonstra întrunirea condițiilor legale în raport cu terenul concret pentru care solicită plata. Întrucât probele administrate nu permit constatarea acestei premise esențiale în privința terenului cu numărul cadastral *****, instanța ajunge la concluzia că pretenția privind încasarea redevenței pentru perioada 1 martie 2019 – 1 ianuarie 2023 este neîntemeiată.
48. În conformitate cu art. 236, 238-241 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, instanța de judecată

h o t ă r ă ş t e:

Acțiunea civilă înaintată de Consiliul municipal Chișinău către „ProAlfa-Service” societate cu răspundere limitată cu privire la încasarea redevenței pentru folosirea terenului cu suprafața de 0,419 ha, cu numărul cadastral ***** din str. ***** (4,38% din suprafața totală 0,419 ha, încăperea 003) pentru perioada 1 martie 2019 – 1 ianuarie 2023, în mărime de 4149 lei, se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile din data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău.

Președintele ședinței, **Eleonora Badan-Melnic**

Judecătorul