Dispozitivul hotărîrii adoptat în procedură scrisă, valoare redusă, la 15 iulie 2026,
Cererea de apel înregistrată la data de 21 iulie 2026,
Perioada concediului anual 15 august 2026 – 18 septembrie 2026,
Conform art. 236 alin. (6) CPC în cazurile prevăzute la alin.(5), completul de judecată va întocmi hotărârea integrală în termen de 45 de zile lucrătoare de la data solicitării, atacării sau pronunțării dispozitivului hotărârii, după caz.

Dosarul nr. 2-4949/2026
Cererea nr. 2-26037955-12-2-25032026

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

15 iulie 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Judecător Georgeta Grozav

Examinând în procedura cererilor cu valoare redusă, în baza materialelor anexate, cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chişinău către SRL „Volta" privind încasarea redevenței pentru folosirea terenului.

a constatat:

La 23 martie 2026, Consiliul municipal Chișinău s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către SRL „Volta" privind încasarea redevenței pentru folosirea terenului.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că, prin efectul Legii nr. 133/2018 din 01 martie 2019 s-a instituit dreptul de superficie asupra terenului care aparține unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolului B (cu excepția construcțiilor provizorii și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al Registrului bunurilor imobile.

Consiliul municipal Chișinău a menționat că, conform art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125/2002 în redacția Legii 171/2019, superficiarul care deține superficie legală în temeiul alin. (1) lit. d) sau e) este obligat să achite în bugetul local o redevență anuală, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul care aparține unității

administrativ teritoriale, dar care nu va fi mai mică decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică, stabilită conform art. 10 alin. (11) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Această obligație incumbă și dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat și al dreptului de superficie. Iar, potrivit Extrasului bunurilor imobile, eliberat de Departamentul Cadastru, reiese ca bunul cu numărul cadastral ***** și ***** constituie proprietate municipală.

Reclamantul a indicat că, potrivit art. 10 alin. (1) din Legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare – cumpărare a pământului 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. O astfel de plată este prevăzută în legislație și anume în art. 10^1 alin. (1) din legea menționată, în cazul în care proprietarii obiectivelor privatizate sau al întreprinderilor și obiectivelor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente obiectivelor și întreprinderilor menționate, de la acestea, 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. (10) și nu mai mare de 10% din prețul normativ al pământului, calculat pentru destinația respectivă. Plata specificată va fi încasată, în termenele fixate de consiliile locale, pentru perioada care urmează momentului adoptării de către consiliul local a deciziei corespunzătoare până la încheierea contractului de vânzare – cumpărare sau de arendă.

Consiliul municipal Chișinău a susținut că, în conformitate cu prevederile Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău și Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobată prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 din 02 aprilie 2013, plata anuală pentru utilizarea terenului dat constituie suma de 95.775,60 lei pe an (din data de 31.12.2025). Potrivit art. 858 Cod Civil al RM, constituie suma de 95.775,60 lei pe an (din data de 01 ianuarie 2025. Astfel pârâtul SRL „Volta” nu a respectat prevederile expres stipulate în legislație ce se manifestă prin neachitarea sumei de 69.928 lei, pentru folosirea bunului imobil – teren suprafața de***** ha, cu numărul cadastral ***** din str. *****, mun. Chișinău și terenul cu numărul cadastral ***** din str. *****, mun. Chişinău, pentru perioada 01 ianuarie 2025 – 31 decembrie 2025.

Reclamantul a invocat că, a întreprins măsuri de soluționare amiabilă a litigiului, prin somația expediată nr. 1-03/2-1341 din 23 octombrie 2025, pârâtului fiind acordat un termen suplimentar pentru înlăturarea încălcărilor specificate în legislație, solicitându-i-se stingerea integrală a datoriei, cerințe care au rămas fără satisfacere.

Consiliul municipal Chișinău a solicitat admiterea acțiunii, încasarea de SRL „Volta” în beneficiul său a sumei de 69.928 lei pentru folosirea bunului imobil – teren cu suprafața de***** ha, cu numărul cadastral ***** din str. Uzinelor 19, mun. Chişinău și terenul cu numărul cadastral ***** din str. *****, mun. Chişinău, pentru perioada 01 ianuarie 2025 – 31 decembrie 2025.

Prin încheierea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 26 martie 2026, s-a acceptat spre examinare, în procedură scrisă a cererilor cu valoare redusă, cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău (f.d. 21 - 22).

În acest sens, judecătorul reține că, la 26 martie 2026 în adresa pârâtului SRL „Volta” a fost expediată cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate, fiind recepționată de ultimul la data de 02 aprilie 2026, fapt confirmat prin avizul de recepție anexat la materialele cauzei (f.d. 25).

Conform art. 276^3 alin. (3) CPC, (1) procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă.

(2) Judecătorul poate dispune citarea participanţilor la proces dacă apreciază acest fapt ca fiind necesar sau dacă admite solicitarea uneia dintre părţi de a examina cererea în şedinţă publică. Judecătorul poate să respingă o astfel de solicitare în cazul în care consideră că, ţinînd cont de împrejurările cauzei, nu sînt necesare dezbateri publice. Respingerea se dispune printr-o încheiere motivată care poate fi atacată odată cu fondul.

(3) În termen de 30 de zile de la comunicarea cererii de chemare în judecată şi a înscrisurilor anexate, inclusiv în cazul comunicării prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, pîrîtul prezintă instanţei judecătoreşti şi reclamantului o referinţă, precum şi copii de pe înscrisurile necesare. Pîrîtul poate depune o cerere reconvenţională în condiţiile art.172 şi 173 doar dacă valoarea acţiunii reconvenţionale nu depăşeşte valoarea admisibilă şi condiţiile legale de exercitare a cererii iniţiale cu valoare redusă.

(4) Dacă din materialele cauzei rezultă că cererea nu poate fi examinată în ordinea stabilită pentru cererile cu valoare redusă, judecătorul, prin încheiere motivată care poate fi atacată odată cu fondul, dispune examinarea cauzei în ordine generală. În acest caz, prevederile prezentului capitol sînt inaplicabile.

Având în vedere că pârâtul nu a depus referință (din data comunicării 02 aprilie 2026 – 30 zile), în conformitate cu art. 276^4 alin. (1) şi (2) Cod de procedură civilă, instanţa soluţionează cauza şi adoptă dispozitivul hotărîrii într-un termen de cel mult 6 luni de la data depunerii cererii, în baza materialelor anexate la dosar.

Examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spețа, judecătorul consideră

necesar de a admite acțiunea înaintată de Consiliul municipal Chișinău, reieșind din următoarele considerente.

Conform art. 239 CPC, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

Potrivit 240 alin. (1) CPC, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importantă pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

Din materialele cauzei se constată că, terenul cu numărul cadastral ***** din str. *****, mun. Chişinău și terenul cu numărul cadastral ***** din str. *****, mun. Chişinău, pe care sunt amplasate construcții proprietate ale SRL „Volta", constituie proprietate municipală (f.d. 12-16).

În conformitate cu prevederile „Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău", aprobată prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 3/24 din 02 aprilie 2013, plata anuală pentru utilizarea terenului dat constituie suma de 69.928 lei pe an (până la 31 decembrie 2025). Iar, potrivit Legii nr. 220 din 16 decembrie 2021, constituie suma de 95.775,60 lei pe an (din data de 01 ianuarie 2022).

Astfel, pârâtul SRL „Volta" nu a respectat prevederile expres stipulate în legislație ce se manifestă prin neachitarea sumei de 95.775,60 lei, pentru folosirea bunului imobil – teren suprafața de***** ha, cu numărul cadastral ***** din str. *****, mun. Chișinău și terenul cu numărul cadastral ***** din str. *****, mun. Chişinău, pentru perioada 01 ianuarie 2025– 31 decembrie 2025 (f.d. 4-5).

Consiliul municipal Chișinău a solicitat încasarea de la SRL „Volta" suma de 69.928 lei, ce reprezintă plata pentru folosirea terenului, pentru perioada 01 ianuarie 2025 – 31 decembrie 2025

Conform art. 9 alin. (1) Cod civil, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deși nu sunt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile legislației civile.

Art. 10 alin. (1) Cod civil stipulează că, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bunăcredinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Bunacredinţă se prezumă până la proba contrară.

La caz, judecătorul reține că, prin în baza Legii nr. 133/2018 din 15 noiembrie 2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, începând cu 01

martie 2019, s-a instituit dreptul de superficie asupra terenului care aparține statului sau unităților administrative-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 01 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații: e) nu are niciun drept asupra terenului.

Conform art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125 din 13 iunie 2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, în redacția Legii nr. 171 din 19 decembrie 2019, 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, determinată în modul stabilit de Guvern, pentru terenul care aparține statului sau, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul care aparține unității administrativ-teritoriale, dar care nu va fi mai mică decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică, stabilită conform art. 10 alin. (11) din Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare cumpărare a pământului.

Judecătorul reiterează că această obligație incumbă și dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat și al dreptului de superficie.

În conformitate cu art. 10 alin. (1) din Legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997, prețul normativ al pământului se stabilește la vânzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum și în alte cazuri ce țin de activitatea economică.

Art. 101 alin. (1) din aceiași Lege, prevede că 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), şi nu mai mare de 10% din prețul normativ al pământului, calculat pentru destinația 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 şi cea a încheierii contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă.

După cum rezultă din extrasul din Registru bunurilor imobile, terenul cu numărul cadastral ***** din str. *****, mun. Chişinău și terenul cu numărul cadastral ***** din str. *****, mun. Chişinău, pe care se află construcțiile ce aparțin cu drept de proprietate

pârâtului SRL „Volta”, aparține autorității publice locale - Primăriei municipiului Chișinău, instanța conchide că, situația acestor terenuri cade sub incidența art. 29 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 1125 din 13 iunie 2002.

Prin urmare, cazului sunt aplicabile prevederile alin. (3) din același articol, care statuează că, 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.

Potrivit art. 31 din Legea nr. 1125 din 13 iunie 2002, 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.

Conform prevederilor 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 piață, ținând seama de natura terenului, de zona în care se află el, de destinația construcției, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. Redevența se determină la data constituirii superficiei.

Iar, potrivit alin. (2), redevența poate fi ajustată la cererea uneia din părți, în cazul în care condițiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă. Măsura ajustării se va aprecia ținându-se seama de schimbarea condițiilor economice și de principiul echității.

Instanța atestă că, plata anuală pentru utilizarea terenului dat, constituie suma de 69.928 lei pe an, iar conform calculului oferit de reclamant, datoria pârâtului pentru plata de utilizare a terenului proprietate municipală, pentru perioada 01 ianuarie 2025 – 31 decembrie 2025, constituie suma de 95.775,60 lei.

Conform art. 117 CPC, probe în cauze civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum şi altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicațiile părților și ale altor persoane interesate în soluționarea cauzei, din depozițiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experților. Probele obținute cu încălcarea legii nu au putere de probațiune și nu pot fi puse de instanță în temeiul hotărârii.

Conform art. 130 alin. (1) CPC, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Prin urmare, reieșind din normele legale menționate mai sus în coroborare cu materialele cauzei și faptele stabilite de instanța de judecată, se admite cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul municipal Chișinău către SRL „Volta” privind încasarea redevenței pentru folosirea terenului.

Potrivit art. 85 alin.(1) lit. i) CPC, de taxă de stat pentru judecarea cauzelor civile se scutesc: autoritățile publice centrale, organele centrale de specialitate ale administrației publice, Curtea de Conturi şi organele subordonate lor, finanțate de la bugetul de stat, precum și autoritățile administrației publice locale – la înaintarea acțiunilor și la contestarea hotărârilor instanțelor judecătorești, inclusiv în cauzele examinate în procedură de contencios administrativ, indiferent de calitatea lor procesuală.

Conform art. 94 alin. (1) CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

În conformitate cu art. 98 alin. (1) CPC, cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanța judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pârât proporțional părții admise din acțiune dacă pârâtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

Astfel, taxa de stat urmează a fi compensată de la pârâtul SRL „Volta” în beneficiul statului în mărime de 2.647,81 lei

În conformitate cu art. 26, 94, 236-241, 276^4, 357 Cod de procedură civilă, judecătorul

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chişinău către SRL „Volta” privind încasarea redevenței pentru folosirea terenului.

Se încasează de la SRL „Volta” în beneficiul Consiliului municipal Chişinău, redevența pentru folosirea bunului imobil – teren cu suprafața de***** ha, cu numărul cadastral ***** din str. *****, mun. Chişinău, și teren cu nr. cadastral *****, din str. *****, mun. Chișinău, acumulată în perioada 01 ianuarie 2025 – 31 decembrie 2025, în mărime de 69.928 lei (șaizeci și nouă mii nouă sute douăzeci și opt lei).

Se încasează de la SRL „Volta” în beneficiul Statului, taxa de stat în mărime de 2.647,81 lei (două mii șase sute patruzeci și șapte lei și optzeci și unu bani).

Se încasează de la SRL „Volta” în beneficiul Judecătoriei Chișinău, taxa de timbru în mărime de 200 lei (două sute lei).

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

În conformitate cu art. 255 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească se execută benevol, în modul stabilit de lege, în termen de 15 zile după ce rămâne definitivă, iar după expirarea acestui termen, creditorul poate solicita executarea silită în condiţiile Codului de executare.

Judecător Judecătoria Chişinău,
(sediul Centru) Georgeta Grozav