Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru judecător: Andrei Ojoga
Dosarul nr. 2ac-508/23
2-20148346-02-2ac-25082023

D E C I Z I E

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ
al Curţii de Apel Chişinău

20 noiembrie 2024
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Ana Panov
Judecători Natalia Mămăligă și Ala Malîi
Grefier Danu Blanovschi

examinând în ședință publică cererea de apel declarată de avocatul Munteanu Veaceslav în interesele *****, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 februarie 2023, adoptată în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria or. Codru împotriva SRL ,,*****,,, intervenient accesoriu SRL ,,Caliconix,, privind încasarea sumei,

c o n s t a t ă:

Circumstanțele speței:

La 24 noiembrie 2020, Primăria or.Codru a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL *****, solicitând încasarea sumei.

În susținerea cererii de chemare în judecată depusă de către Primăria or. Codru, sa indicat că, prin somația nr.607 din 05 octombrie 2020, Primăria or.Codru a solicitat pârâtului SRL ***** achitarea plății pentru folosirea terenului aferent imobilelor private cu număr cadastral ***** din str. *****, or. Codru, în cuantum de 546 417 lei stabilită conform deciziei Consiliului or.Codru nr.3/12 din 14 iunie 2018 pentru perioada anului 2018, 2019 și 2020.

Menționează că, prin răspunsul din 19 octombrie 2020, parvenit din partea avocatului Igor Litvinenco, reprezentant al SRL ***** se invocă dezacordul cu somația nr.607 din 05 octombrie 2020. Primăria or. Codru prin notificarea din 13 noiembrie 2020 a solicitat repetat avocatului Igor Litvinenco, reprezentant al SRL *****, achitarea plății pentru folosirea terenului aferent imobilelor private cu număr cadastral ***** din str.*****, or. Codru 50, în cuantum de 546 417 lei stabilită conform deciziei Consiliului or.Codru nr.3/12 din 14 iunie

2018.

Susține că, pârâtul SRL ***** este proprietarul imobilelor private cu cod cadastral ***** clădire administrativă cu suprafață de 93,7 m.p.; cod cadastral ***** construcție cu suprafață de 504,9 m.p.; cod cadastral ***** depozit cu suprafață de 489,3 m.p.

Specifică că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, obiectivele private sunt amplasate pe terenul aferent cu număr cadastral ***** din str. *****, or. Codru 50 cu suprafață de 2,35 ha ce aparține Administrației publice locale. Potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, pârâtul SRL ***** a devenit proprietar al obiectivelor private în baza procesului-verbal al licitației nr.019-446/15 din 11 martie 2015 și încheierii Judecătoriei sect.Botanica, mun.Chișinău nr.25- 307/201 din 07 aprilie 2015.

Indică că, potrivit 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.

De asemenea, conform art.101 alin.(1) din legea menționată, în cazul în care proprietarii obiectivelor privatizate sau ai întreprinderilor și obiectivelor private nu au cumpărat, și nu au arendat terenuri aferente obiectivelor 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.(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. (2) Plata stabilită la alin.(1) se aplică doar pentru terenurile aferente necesare pentru activitatea obiectivelor și construcțiilor nefinalizate specificate la art.(1) lit.a).

Potrivit Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin hotărârea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008 este stabilit: Proprietarii bunurilor imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) sunt obligați, până la 01 iulie 2016, să legifereze posesia/folosința terenului proprietate publică a stalului aferent construcțiilor private prin încheierea contractului de locațiune/arendă sau de vânzare-cumpărare.

La fel, indică că, Decizia Consiliului or. Codru nr.3/12 din 14 iunie 2018 a fost notificată SRL *****, fapt confirmat prin mențiunea efectuată pe scrisoarea de informare nr.108 din 26 februarie 2019 de SRL ***** despre

recepționarea deciziei Consiliului or. Codru nr.3/12 din 14 iunie 2018 și a borderoului de plată. Respectiv, afirmația despre necunoașterea deciziei nu poate fi reținut și se apreciază ca fiind contrar bunei credințe. Potrivit pct.1 al deciziei Consiliului or.Codru nr.3/12 din 14 iunie 2018, în cazul în care proprietarii obiectivelor privatizate sau ai întreprinderilor și obiectivelor private nu au cumpărat și nu au arendat terenuri aferente obiectivelor și întreprinderilor menționate, de la aceștia, în modul și termenele fixate în conformitate cu legislația, se stabilește plata anuală pentru folosirea terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor privatizate sau întreprinderilor și obiectivelor private, în mărime de 6% din prețul normativ al pământului.

Reieșind din cele expuse, invocă că termenul pentru achitarea plății pentru folosirea terenului acordat prin somația nr.607 din 05 octombrie 2020 a expirat, și având în vedere declarația de refuz în satisfacere benevolă a somației, Primăria or. Codru este nevoită să se adreseze în instanță pentru încasarea forțată a plății pentru folosirea terenului aferent imobilelor private cu număr cadastral ***** din str. *****, or. Codru, în cuantum de 546 417 lei stabilită conform deciziei Consiliului or. Codru nr.3/12 din 14 iunie 2018 pentru perioada anului 2018, 2019 și 2020 și cheltuielilor de judecată.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 februarie 2023, s-a respins cererea de chemare în judecată, ca fiind neîntemeiată.

Solicitarea apelantului:

La 01 martie 2023, avocatul Munteanu Veaceslav în interesele ***** a depus cerere de apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 februarie 2023, solicitând casarea hotărîrii primei instanțe, cu emiterea a unei noi decizii prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă integral

Prin încheierea Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău din 29 august 2023, în baza art. 368 alin. (1) Cod de procedură civilă, nu s-a dat curs cererilor de apel declarate de avocatul Munteanu Veaceslav în interesele ***** împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 februarie 2023. S-a acordat apelantei un termen de 10 zile de la recepționarea prezentei încheieri pentru lichidarea neajunsurilor indicate în încheiere.

Argumentele participanților la proces:

La 04 septembrie 2023 apelanta Primăria or. Codru a înlăturat neajunsurile indicate în încheierea Curții de Apel Chișinău din 29 august 2023 și a depus apelul motivat.

În cererea de apel a indicat că instanţa de judecată a respins cererea de chemare în judecată citind mai multe prevederi legislative care nu au nici o relevanţă obiectului litigiului sau nu a dat nici o motivare asupra modului de reglementare a litigiului prin prisma normelor invocate şi anume prevederile „Regulamentului privind licitațiile cu strigare şi cu reducere” aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009, nu a constatat circumstanţele adevărat importante ale cauzei cum este faptul că terenul aferent cu număr cadastral ***** din str. *****, or. Codru cu suprafaţa 2.35 ha este înregistrat după Administraţia publică locală la data de 06.06.2003. Instanţa a constatat că terenul litigios a fost dat în arendă SRL Caliconix în baza contractului de arendă funciară Nr. 34/2003 din 15 aprilie 2003, pentru perioada 15 aprilie 2003 - 15 aprilie 2006, însă având un rol diriguitor în organizarea şi desfășurarea procesului conform art. 9 CPC şi având dreptul să propună părţilor şi altor participanţi la proces, să prezinte probe suplimentare şi să dovedească faptele ce constituie obiectul probaţiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor conform art. 118 CPC. A ezitat să participe activ în soluţionarea cauzei, si astfel a condus la stabilirea eronată a circumstanţelor de fapt.

Comunică că intervenientul accesoriu SRL „Caliconix” din anul 2006 nu a mai achitat plata de arendă, iar contractul de arendă a expirat la 15.04.2006. Apelantul nu este în drept de a cere rectificarea datelor Registrului Bunurilor Imobile în privinţa radierii notării contractului de arendă funciară Nr. 34/2003 din 15.04.2003 din motivul că nu este titularul şi solicitantul acestei notări. Instanţa de fond nu a explicat de ce dreptul de a încasa plata anuală pentru folosirea terenului nu poate fi realizat din motivul că nu este radiat din Extrasul din Registrul bunurilor imobile, nu a fost proiectată această circumstanţă la nici o normă legală. La fel instanţa de fond nu a explicat de ce dreptul de a încasa plata anuală pentru folosirea terenului nu poate fi realizat din motivul că este aplicat interdicţia sau sechestrul de executorul judecătoresc Caduc Maria şi nici nu a fost proiectată această circumstanță la nici-o normă legală.

Consideră că este total eronată concluzia şi constatarea instanţei de fond că apelanta-reclamantă în calitate de proprietar al terenului litigios, nu a întreprins careva acțiuni în scopul expunerii acestuia la licitație sau încheierii unui contract de arendă în sensul prevederilor Regulamentului sus menţionat, deşi solicitări din partea părţii pârâte au existat. Astfel fiind imputată apelantului o obligațiune neprevăzută de Lege, iar instanţa de judecată nu a indicat motivat concluzia pe care normă legală se bazează. Această concluzie contravine prevederilor Regulamentului cu privire la vînzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărîrea Guvemului nr. 1428 din 16.12.2008 care prevede: La cerere Cumpărătorul anexează: 1)

schema terenului aferent, elaborată de serviciile specializate ale autorităţilor administraţiei publice locale sau de întreprinderile licenţiate în domeniul urbanismului şi planul geometric elaborat în modul stabilit; 2) extrasul din Registrul de stat al unităţilor de drept - pentru persoanele juridice şi întreprinderile individuale, iar copia buletinului de identitate sau a paşaportului -pentru persoanele fizice; 3) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A şi B, în original, sau copia autentificată şi copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registru dreptul de proprietate asupra bunului, amplasat pe terenul solicitat spre cumpărare; Respectiv nu poate fi suficient pentru vânzarea cumpărarea terenului aferent doar depunerea unei cereri de solicitant, în cazul nostru de intimat.

Indică că intimatul a depus cererea, fără anexarea cărorva acte cum este obligatoriu de prezentat schema terenului aferent, planul geometric elaborat, extrasul din Registrul de stat al unităţilor de drept - pentru persoanele juridice şi întreprinderile individuale, extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A şi B, în original, sau copia autentificată. Mai mult ca atît, conform art. 4 Legea nr. 1308-XIII din 25.07.1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, (9) Vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, aferente obiectivelor private, precum şi celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la preţul normativ al pământului. Terenul care, după parametri şi amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitaţie deţinătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deţinător de teren adiacent, vînzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la preţul normativ al pământului. Această prevedere se aplică şi relaţiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vând prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege.

Menționează că intimatul trebuia să prezinte studiul procesului tehnologic sau studiul de fezabilitate, inclusiv studiu privind posibilitatea sau imposibilitatea formării terenului. Or, imobilele ce aparțin intimatului cod cadastral ***** clădire administrativă cu suprafaţă de 93.7 m.p; cod cadastral ***** construcţie cu suprafaţă de 504.9 m.p; cod cadastral ***** depozit cu suprafaţă de 489.3 m.p. au o suprafaţă totală de 1087,9 m.p. şi sunt amplasate pe terenul cu număr cadastral ***** din str. *****, or. Codru 50 cu suprafată de 2.35 ha.

Precizează că intimatul nu a prezentat studiile procesului tehnologic ținând cont de activitatea desfășurată, iar apelantul nu este abilitat prin lege cu atribuții de a iniția elaborarea actelor suplimentare. Ținând cont de principiile bunei-credinţe, consideră că urmează a fi apreciate critic acţiunile intimatului,

or simpla depunere a cererii de vânzare a terenului fără anexarea actelor necesare, în sine nu constituie un temei de exonerare de la plata anuală pentru folosirea terenului aferent ocupat de construcțiile sale. Or intimatul depunând doar cereri urma să ia şi măsuri de îndeplinire a obligaţiilor prevăzute de Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008 adică prezentarea actelor prevăzute de pct. 14 al Regulamentului. Mai mult intimatul nu a contestat nici într-un mod acţiunile sau inacţiunile apelantului în raport cu cererea sa de vînzare a terenului aferent. Astfel intimatul nu a probat că a fost în dezacord cu stabilirea plăţilor pentru folosirea terenului aferent, or din momentul când a luat cunoştinţă cu decizia Consiliului or. Codru nr.3/12 din 14.06.2018 prin care s-a decis stabilirea plăţii anuale pentru folosirea terenului în mărime de 6% din preţul normativ al pământului, nu a contestat decizia, nu a prezentat setul de acte în întregime pentru realizarea intenției de cumpărare a terenului aferent.

Indică că notările din Registrul bunurilor imobile asupra terenului cu număr cadastral ***** din str. *****, or. Codru 50 privind sechestru din anul 2011 şi contractul de arendă funciară Nr. 34/2003 din 15.04.2003 nicidecum nu a fost nici probat de intimat nici explicat de instanța de judecată cum influențează asupra posesiei şi folosinței terenului de intimatul şi imobilele amplasate pe terenul apelantului. Instanţa de fond reţine faptul că ,,în cadrul examinării cauzei nu a fost probat faptul că SRL ,,*****” exploatează terenul şi că obţine careva beneficii din aceasta, posesia de fapt şi de iure o exercită o alte persoane terţe”. Aceasta este o concluzie total eronată, or anume intimatul este proprietarul imobilelor cod cadastral ***** clădire administrativă cu suprafaţă de 93.7 m.p; cod cadastral ***** construcţie cu suprafaţă de 504.9 m.p; cod cadastral ***** depozit cu suprafaţă de 489.3 m.p.

Notează că apelantul nici nu are sarcina să stabilească sau să probeze cine se foloseşte de construcţii atât timp cât în RBI intimatul este proprietar şi care putea transmite în locațiune imobilele sale sau admite folosirea terenului şi a construcțiilor de terţe persoane. Intimatul nu a probat efectuarea unor acţiuni împotriva persoanelor terţe care au tulburat posesia, astfel consideră că terții au acţionat cu acordul sau în limitele acordului intimatului.

Solicită admiterea apelului, casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, Sediu Centru din 28 februarie 2023, emiterea unei noi hotărâri prin care să fie admisă acțiunea depusă de Primăria or. Codru şi să fie dispusă încasarea de la „*****”SRL IDNO 1014605001349 în folosul ***** a sumei 546 417,00 lei cu titlu de plată pentru folosirea terenului aferent imobilelor private cu număr cadastral ***** din str. *****, or. Codru, pentru perioada anului 2018, 2019 şi 2020.

Termenul de declarare a cererii de apel.

În conformitate cu alin. (1) art. 362 Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

Potrivit materialelor dosarului se atestă că ***** a depus apelul la data de 01 martie 2023, împotriva hotărârii Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 28 februarie 2023, astfel se constată apelul declarat în termen.

Prin referința înaintată de avocatul Litvinenco Igor în interesele SRL „*****” s-a solicitat respingerea apelului ca nefondat și menținerea hotărârii instanței de fond.

Argumentele părților în ședința instanței de apel:

În ședința instanței de apel, reprezentantul apelantului Primăria or. Codru, avocatul Munteanu Veaceslav și reprezentantul intervenientului accesoriu SRL„Caliconix”, Calugaru Gheorghe au solicitat admiterea apelului din motivele invocate și casarea hotărârii instanței de fond cu emiterea unei decizii noi prin care acțiunea să fie admisă integral.

Reprezentantul Intimatului SRL„*****”, avocatul Litvinenco Igor a solicitat respingerea apelului declarat de Primăria or. Codru și menținerea hotărârii instanței de fond.

Cadrul legal pertinent, aplicabil speței.

Conform prevederilor art.117 alin. (1) 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 și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

Potrivit prevederilor art.118 alin.(1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În conformitate cu art.121 CPC, 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. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficientă pentru soluționarea cauzei.

Articolul 130 alin.(1) CPC statuează că instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual,

completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art. 240 alin.(1) CPC, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.

Potrivit dispoziţiilor art.373 alin.(1), (2), (3), (5) CPC, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă.

În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces.

În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunță în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă.

Concomitent, instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Astfel, prevederile legale enunţate în mod expres obligă instanţa de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Din conţinutul celor relatate Colegiul reţine că sarcina instanţei de apel derivă reieşind din dispoziţiile art.373 alin.(1), (2), (3), (5) CPC, în condiţiile în care instanţa de fond a soluţionat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acţiunii în raport cu concluziile reţinute de către aceasta.

În baza art.386 al.(1) CPC, hotărîrea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă:

a) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin;

b) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care prima instanţă le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente;

c) concluziile primei instanţe, expuse în hotărîre, sînt în contradicţie cu circumstanţele cauzei;

d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost

încălcate sau aplicate eronat.

Colegiul Civil reţine că instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare. (Hirro Balani c. Spaniei, nr. 18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

Starea de fapt și circumstanțele cauzei. Aprecierea instanței de apel.

Analizând motivele invocate în cererea de apel, audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului și înscrisurile administrate, verificând argumentele expuse în cererea de apel, Colegiul Civil și de Contencios Administrativ al Curții de Apel Chișinău consideră cererea de apel întemeiată şi care urmează de a fi admisă, cu casarea hotărârii primei instanţe din următoarele considerente de fapt şi de drept:

În conformitate cu prevederile art.385 lit. c) CPC, instanța de apel după ce judecă apelul este în drept să admită apelul și să caseze integral sau parțial hotărârea primei instanțe, emițând o nouă hotărâre.

Din probatoriul administrat în speță, Colegiul atestă că SRL ***** este proprietarul imobilelor private cu cod cadastral ***** clădire administrativă cu suprafață de 93,7 m.p.; cod cadastral ***** construcție cu suprafață de 504,9 m.p.; cod cadastral ***** depozit cu suprafață de 489,3 m.p.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, obiectivele private sunt amplasate pe terenul aferent cu număr cadastral ***** din str. *****, or. Codru, 50 cu suprafață de 2,35 ha ce aparține Administrației publice locale.

Potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, pârâtul SRL ***** a devenit proprietar al obiectivelor private în baza procesului-verbal al licitației nr.019-446/15 din 11 martie 2015 și încheierii Judecătoriei sect. Botanica, mun. Chișinău nr.25-307/201 din 07 aprilie 2015.

Prin Decizia Consiliului or.Codru nr.3/12 din 14 iunie 2018 s-a decis:

1. În cazul în care proprietarii obiectivelor privatizate sau ai întreprinderilor şi obiectivelor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente obiectivelor şi întreprinderilor menţionate, de la aceştia, în modul şi termenele fixate în conformitate cu legislaţia, se stabileşte plata anuală pentru folosirea terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor privatizate sau întreprinderilor şi obiectivelor private, în mărime de 6% din preţul normativ al pământului.
2. Plata specificată va fi încasată din data adoptării prezentei decizii şi va fi calculată până la încheierea contractelor de vânzare-cumpărare sau de arendă.

3. Serviciul cadastral al Primăriei or.Codru va perfecta borderourile de calcul pentru folosirea terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau ale întreprinderilor şi obiectivelor private, ce nu au fost cumpărate sau arendate, cu aducerea la cunoştinţă a deţinătorilor de terenuri vizate, conţinutul prezentei decizii.

Prin mențiunea efectuată pe scrisoarea de informare nr.108 din 26 februarie 2019 de SRL ***** se atestă recepționarea deciziei Consiliului or.Codru nr.3/12 din 14 iunie 2018 și a borderoului de plată de către SRL „*****”(f.d.12).

Prin somația nr.607 din 05 octombrie 2020, Primăria or.Codru a solicitat pârâtului/intimat SRL ***** achitarea plății pentru folosirea terenului aferent imobilelor private cu număr cadastral ***** din str.*****, or.Codru, în cuantum de 546 417 lei stabilită conform deciziei Consiliului or.Codru nr.3/12 din 14 iunie 2018 pentru perioada anului 2018, 2019 și 2020.

Prin răspunsul din 19 octombrie 2020, parvenit din partea avocatului Igor Litvinenco, reprezentant al SRL „*****” se invocă dezacordul cu somația nr.607 din 05 octombrie 2020.

Primăria or.Codru prin notificarea din 13 noiembrie 2020 a solicitat repetat avocatului Igor Litvinenco, reprezentant SRL „*****”, achitarea plății pentru folosirea terenului aferent imobilelor private cu număr cadastral ***** din str.*****, or.Codru 50, în cuantum de 546 417 lei stabilită conform deciziei Consiliului or.Codru nr.3/12 din 14 iunie 2018.

Constatând lipsa diligenței pârâtei de a achitare a plății pentru folosirea terenului proprietate, la 24 noiembrie 2020, Primăria or. Codru s-a adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată împotriva SRL ***** prin care a solicitat încasarea din contul SRL „*****” a datoriei pentru folosirea terenului aferent imobilelor private cu număr cadastral ***** situat în or.Codru, str.***** pentru perioada anului 2018, 2019 și 2020 în mărime de 546 417 lei.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond prima instanță a ajuns la concluzia respingerii cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

Raportând dispozițiile normelor sus-citate la circumstanțele cauzei, evaluând soluția primei instanțe prin prisma raționalismului pretențiilor înaintate în raport cu circumstanțele de fapt și de drept invocate, Colegiul consideră concluzia instanței de fond una neîntemeiată.

Verificând legalitatea hotărârii în raport cu prevederile aplicabile la caz și criticile aduse în cererea de apel, Colegiul constată că soluția a fost dată de către instanța de fond fără elucidarea pe deplin a circumstanțele cauzei, criteriu ce presupune lămurirea completă și certă a situației de fapt sub toate aspectele invocate.

În argumentarea acestei poziții, Colegiul reține prevederile art. 1 alin.(1)

şi (6) din Legea cu privire la proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale nr.523-XIV din 16 iulie 1999, proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale este una dintre formele proprietăţii publice. 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 acestei legi.

Articolul 6^1 alin.(1) şi (2) Cod funciar, inclus prin Legea nr.1006-XV din 25 aprilie 2002, în vigoare la 06 iunie 2002, stipulează că, terenurile, indiferent de destinaţie şi tipul de proprietate, precum şi drepturile asupra lor, sunt supuse înregistrării de stat în registrul bunurilor imobile al oficiului cadastral teritorial în modul stabilit de Legea cadastrului bunurilor imobile.

Potrivit art.321 alin.(1) Cod civil (art.510 Cod Civil în redacția din 01 martie 2019) dreptul de proprietate este transmis dobînditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

În acelaşi timp, art.4 alin.(1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998, stipulează că subiecţi ai înregistrării sunt proprietarii de bunuri imobile şi alţi titulari de drepturi patrimoniale: cetăţeni ai Republicii Moldova, cetăţeni străini, apatrizi, persoane juridice din ţară şi din străinătate, organizaţii internaţionale, Republica Moldova, unităţile ei administrativ-teritoriale, state străine.

Înregistrarea obligatorie a bunurilor imobile ale unităţilor administrativ teritoriale rezultă şi din conţinutul art.11 alin.(1) din Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice nr.121-XVI din 04 mai 2007 care prevede că, la înregistrarea de stat a bunurilor imobile şi a altor bunuri proprietate publică în cadastrul bunurilor imobile sau în alt registru de stat, se indică domeniul proprietăţii publice la care se raportă bunul înregistrat.

Mai mult, conform dispozițiilor pct.12 alin.(2) lit.e) din hotărârea Guvernului nr.136 din 10 februarie 2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitaţiile cu strigare şi cu reducere, în cazul expunerii terenurilor la licitaţii funciare, *inclusiv pentru obţinerea dreptului de încheiere a contractului de arendă* este necesară prezentarea extrasului din registrul bunurilor imobile ce confirmă înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului respectiv.

În sensul celor citate, înregistrarea dreptului de proprietate, în condiţiile legii, asupra terenurilor, indiferent de destinaţie şi tipul lor de proprietate, constituie o condiţie obligatorie pentru înstrăinarea acestora sau încheierea unor alte tranzacţii în privinţa lor, cum ar fi încheierea contractului de arendă.

Potrivit 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.

Conform art.10^1 alin.(1) din legea menționată, în cazul în care proprietarii obiectivelor privatizate sau ai întreprinderilor și obiectivelor private nu au cumpărat, și nu au arendat terenuri aferente obiectivelor 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.(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. (2) Plata stabilită la alin.(1) se aplică doar pentru terenurile aferente necesare pentru activitatea obiectivelor și construcțiilor nefinalizate specificate la art.(1) lit.a).

Potrivit Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin hotărârea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008 este stabilit: Proprietarii bunurilor imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) sunt obligați, până la 01 iulie 2016, să legifereze posesia/folosința terenului proprietate publică a stalului aferent construcțiilor private prin încheierea contractului de locațiune/arendă sau de vânzare-cumpărare.

Colegiul reține că potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, SRL „*****” este proprietarul imobilelor private cu nr. cadastral ***** clădire administrativă cu suprafață de 93,7 m.p.; cod cadastral ***** construcție cu suprafață de 504,9 m.p.; cod cadastral ***** depozit cu suprafață de 489,3 m.p. Totodată se atestă că SRL ***** a devenit proprietar al obiectivelor private în baza procesului-verbal al licitației nr.019-446/15 din 11 martie 2015 și încheierii Judecătoriei sect.Botanica, mun.Chișinău nr.25-307/201 din 07 aprilie 2015.

În situația din speță, s-a stabilit că, terenul aferent cu număr cadastral ***** din str.*****, or.Codru 50 cu suprafață de 2,35 ha ce aparține Administrației publice locale, este folosit de societatea cu răspundere limitată SRL „*****”.

Prin Decizia Consiliului or.Codru nr.3/12 din 14 iunie 2018 s-a decis: În cazul în care proprietarii obiectivelor privatizate sau ai întreprinderilor şi obiectivelor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente obiectivelor şi întreprinderilor menţionate, de la aceştia, în modul şi termenele

fixate în conformitate cu legislaţia, se stabileşte plata anuală pentru folosirea terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor privatizate sau întreprinderilor şi obiectivelor private, în mărime de 6% din preţul normativ al pământului.

Având în vedere, că terenul aferent cu număr cadastral ***** din str. *****, or. Codru 50 cu suprafață de 2,35 ha constituie proprietate Administrației Publice Localocale, SRL „*****” este obligată să achite plata pentru folosirea terenului aferent imobilelor private cu număr cadastral ***** din str.*****, or.Codru, în cuantum de 546 417 lei stabilită conform deciziei Consiliului or.Codru nr.3/12 din 14 iunie 2018 pentru perioada anului 2018, 2019 și 2020.

Colegiul va aprecia critic acţiunile intimatului SRL „*****”, or simpla depunere a cererii de vînzare a terenului fără anexarea actelor necesare, în sine nu constituie un temei de exonerare de la plata anuală pentru folosirea terenului aferent ocupat de construcţiile sale. Or, intimatul depunînd doar cereri urma să ia şi măsuri de îndeplinire a obligaţiilor prevăzute de Regulamentul cu privire la vînzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărîrea Guvemulni nr. 1428 din 16.12.2008 adică prezentarea actelor prevăzute de pct. 14 al Regulamentului.

Mai mult intimatul nu a contestat nici într-un mod acţiunile sau inacţiunile Consiliului or. Codru în raport cu cererea sa de vînzare a terenului aferent. Astfel intimatul nu a probat că a fost în dezacord cu stabilirea plăţilor pentru folosirea terenului aferent, or din momentul cînd a luat cunoştinţă cu decizia Consiliului or. Codm nr.3/12 din 14.06.2018 prin care s-a decis stabilirea plăţii anuale pentru folosirea terenului în mărime de 6% din preţul normativ al pămîntului, nu a contestat decizia, nu a prezentat setul de acte în întregime pentru realizarea intenţiei de cumpărare a terenului aferent.

Colegiul consideră neîntemeiată concluzia instanței de fond precum că „în cadrul examinării cauzei nu a fost probat faptul că SRL ***** exploatează terenul şi că obţine careva beneficii din aceasta, posesia de fapt şi de iure o exercită alte persoane terţe”.

Colegiul reține că anume SRL „*****” este proprietarul imobilelor cod cadastral ***** clădire administrativă cu suprafaţă de 93.7 m.p; cod cadastral ***** construcţie cu suprafaţă de 504.9 m.p; cod cadastral ***** depozit cu suprafaţă de 489.3 m.p., respectiv se atestă că se folosește de terenul aferent construcțiilor, care este proprietate privată a Primăriei orașului Codru.

Prin urmare, argumentele că terenul sa aflat în posesia unui terț și că au fost aplicate sechestre de executori judecătorești nu exonerează SRL „*****” de la plata anuală pentru folosirea terenului proprietate publică.

Totodată Colegiul reține că SRL „*****” nu a probat efectuarea unor

acţiuni împotriva persoanelor terţe care i-ar fi tulburat posesia.

Coroborând normele legale sus enunțate cu probatoriul administrat în speță, Colegiul atestă ca fiind neîntemeiată hotărârea instanței de fond privind respingerea acțiunii în condițiile în care SRL „*****” a ignorat decizia Consiliului or.Codru nr.3/12 din 14 iunie 2018, deși a fost somată și nu a achitat plata pentru folosirea terenului aferent construcțiilor aflate în proprietate privată.

Reieșind din cele sus menționate, Colegiul conchide că argumentele apelantului Primăria or. Codru menționate în cererea de apel sunt întemeiate și urmează a fi admise cu încasarea de la SRL „*****„ în beneficiul ***** a sumei de 546 417 (cinci sute patruzeci și șase mii patru sute șaptesprezece) lei, cu titlu de plată pentru folosirea terenului pentru perioada 2018, 2019 și 2020.

Cât privește încasarea cheltuielilor judiciare, colegiul reține următoarele.

Conform prevederilor 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 parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului proporțional celor respinse din pretențiile reclamantului.

Subsecvent, dat fiind că, apelanta Primăria or. Codru a avut câștig de cauză, dar este scutită de plata taxei de stat prin efectul legii, de la SRL „*****” se va încasa în beneficiul statului suma de 21 186 (douăzeci și unu mii una sută optzeci și șase) lei 89 bani, cu titlu de taxă de stat în prima instanță și instanța de apel.

Din cele ce preced, având în vedere că soluția emisă de prima instanță este una neîntemeiată, Colegiul ajunge la concluzia de a admite apelul declarat, a casa hotărârea primei instanțe și a pronunța o nouă hotărâre de admitere a acțiunii.

În conformitate cu prevederile art.385 lit.c), 390 CPC, Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ

d e c i d e:

Se admite cererea de apel declarată de avocatul Munteanu Veaceslav în interesele *****.

Se casează hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 februarie 2023, adoptată în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria or. Codru împotriva SRL „*****„, intervenient accesoriu SRL „Caliconix„ privind încasarea sumei și se adoptă o nouă hotărâre prin care:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Primăria or. Codru împotriva SRL ,,*****,,, intervenient accesoriu SRL ,,Caliconix,, privind încasarea sumei.

Se încasează de la SRL ,,*****,, în beneficiul Primăriei or.Codru suma de 546 417 (cinci sute patruzeci și șase mii patru sute șaptesprezece) lei, cu titlu de plată pentru folosirea terenului pentru perioada 2018, 2019 și 2020.

Se încasează de la SRL ,,*****,,, în beneficiul statului suma de 21 186 (douăzeci și unu mii una sută optzeci și șase) lei 89 bani, cu titlu de taxă de stat în prima instanță și instanța de apel.

Decizia este definitivă și executorie din momentul emiterii, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de 2 luni de la comunicarea deciziei integrale, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Președintele ședinței, Ana Panov
judecătorul
Judecătorii Natalia Mămăligă

Ala Malîi