Dosarul nr.2c-1899/25 (2-23039539-12-2c-07102025)

HOTĂRÎRE
În numele legii

Dispozitivul hotărîrii pronunțat public la 24 martie 2026 în mun. Chișinău
Hotărîrea integrală întocmită la 02 iunie 2026
Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Maria Ţurcan
Grefier Chihai Aliona

în sediul instanței, în şedinţă publică, a examinat cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Consiliului municipal Chișinău către S.C. ”S.GAC” SRL privind încasarea datoriei pentru folosirea terenului proprietate municipală,

a constatat:

Argumentele participanţilor la proces:

1. La data de 15.03.2023 reclamantul Consiliul municipal Chișinău a înregistrat cererea de chemare în judecată către S.C. ”S.GAC” SRL privind încasarea datoriei pentru folosirea terenului proprietate municipală.
2. În motivarea cererii reclamantul a invocat, că prin efectul Legii nr. 133/2018 din 1 martie 2019, s-a instituit dreptul 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.
3. Conform art. 29 alin. (2) din Legea 1125/2002 în redacția Legii 171 din 19.12.2019, 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 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.
4. Totodată din extrasul bunurilor imobile, eliberat de Departamentul Cadastru, reiese că lotul de pământ cu suprafața totală de 15,05 ha, cu numărul cadastral ***** din *****(1,3 % din suprafața totală, construcția 16.002), pe care sunt amplasate imobilele proprietate ale S.C. ”S.GAC” SRL, constituie proprietate municipală.
5. Indică reclamantul 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 02.04.2013, plata anuală pentru utilizarea terenului dat constituie suma de 6510 lei pe an (pînă la 31.12.2021). S.C. ”S.GAC” SRL nu a respectat prevederile expres stipulate în legislație ce se manifestă prin neachitarea sumei de 29 623 lei, pentru folosirea bunului imobil teren-suprafața de 15,05 ha, cu numărul cadastral ***** din *****(1,3 % din suprafața totală, construcția 16.002), pentru perioada: 01.03.2019-31.12.2022.

6. Susține reclamantul că a întreprins măsuri de tranșare prealabilă a litigiului, prin somația expediată nr. 01/1-08-1650 din 25.01.2022, pârâtului fiindu-i acordat un termen suplimentar pentru înlăturarea încălcărilor specificate în legislație, solicitându-i-se stingerea integrală a datoriei, cerințe, care însă, au rămas fără satisfacere.
7. Reclamantul Consiliul municipal Chișinău a solicitat: - încasarea din contul S.C. ”S.GAC” SRL în beneficiul Consiliului municipal Chișinău suma de 29 623 lei pentru folosirea bunului imobil teren-suprafața de 15,05 ha, cu numărul cadastral ***** din *****(1,3 % din suprafața totală, construcția 16.002) pentru perioada 01.03.2019-31.12.2022.
8. La data de *06.09.2024* Consiliul municipal Chișinău, a înregistrat cerere de concretizare a acțiunii privind majorarea cuantumului pretenției, prin care a solicitat: încasarea din contul S.C. ”S.GAC” SRL suma de 32.006,5 lei, ce reprezintă plata pentru folosirea a lotului de pământ cu suprafața de 15.05 ha, cu numărul cadastral ***** din *****(1,3 % din suprafața totală, construcția 16.002) pentru perioada 01.01.2020-30.09.2023, în beneficiul Consiliului municipal Chișinău. (f.d. 78-79)
9. Ulterior, în ședința de judecată din *03.04.2024,* reprezentantul reclamantului, Darii Dumitru, a depus cerere de concretizare a acțiunii privind *micșorarea cuantumului pretenției și modificarea perioadei.* Prin această cerere reclamantul a solicitat: încasarea din contul S.C. ”S.GAC” SRL suma de 24.444 lei ce reprezintă plata pentru folosirea a lotului de pământ cu suprafața de 15.05 ha, cu numărul cadastral ***** din *****(1,3 % din suprafața totală, construcția 16.002) pentru perioada 01.04.2021-30.09.2023, în beneficiul Consiliului municipal Chișinău. (f.d. 93-94)
10. În ședința de judecată reprezentantul reclamantului Consiliul municipal Chișinău, Darii Dumitru, nu s-a prezentat, la data de 24.03.2026 a depus cerere privind examinarea cauzei în lipsa reprezentantului reclamantului, cererea a fost admisă de instanța de judecată. (f.d. 156A)
11. Reprezentantul pîrîtului S.C. ”S.GAC” SRL, avocatul Aronov Roman, în ședința de judecată nu s-a prezentat, la data de 23.03.2026 a depus cerere de examinare a cauzei în lipsa sa, cererea a fost admisă de instanța de judecată. (f.d. 160) Totodată, avocatul Aronov Roman a depus la data de 30.06.2023 referință. (f.d. 69-73)
12. Prin referință, pîrîtul a invocat cererea privind ridicarea excepției de tardivitate. Totodată, a formulat dubii cu referire la suprafața totală a terenului proprietate a unității administrativ-teritoriale în mărime de 15,05 ha, și că nu există probe pertinente referitor la încasarea redevenței anuale, reieșind din 1,3 % din suprafața totală a terenului.

Aprecierea instanţei:

13. Studiind materialele cauzei, apreciind pretenţiile formulate în acţiune în raport cu probele prezentate, administrîndu-le pertinenţa şi temeinicia prin prisma legislaţiei ce guvernează raportul juridic litigios, analizînd argumentele expuse în referință de către pîrît, instanţa de judecată consideră, că cererea de chemare în judecată este întemeiată și urmează a fi admisă, din următoarele raționamente.
14. Instanța de judecată reține că, prin efectul Legii nr.133/2018 din 15.11.2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, începînd cu 1 martie 2019, s-a instituit dreptul de superficie asupra terenului care aparţine statului sau unităţilor administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepţia construcţiilor

provizorii) şi al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al Registrului bunurilor imobile.

15. Conform art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125 din 13.06.2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, în redacția Legii nr. 171 din 19.12.2019 (*în vigoare la data intentării procesului)*, *superficiarul care deţine 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 redevenţă anuală, determinată în modul stabilit de Guvern, pentru terenul care aparţine statului sau, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul care aparţine unităţii 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 preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului. Această obligaţie incumbă şi dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat şi al dreptului de superficie.*
16. Astfel, potrivit art. 10 alin. (1) din Legea cu privire la prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25.07.1997 (în vigoare pentru perioada constituirii datoriei), *preţul normativ al pământului se stabileşte la vînzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum şi în alte cazuri ce ţin de activitatea economică.*
17. În conformitate cu art. 10^1 alin. (1) din aceiași Lege (în vigoare în perioada constituirii datoriei), *în cazul în care proprietarii bunurilor privatizate sau ai întreprinderilor şi bunurilor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente bunurilor şi întreprinderilor menţionate, de la aceştia, în modul şi termenele fixate în conformitate cu legislaţia, se va încasa anual plata pentru folosirea terenului, stabilită în mod unilateral de consiliile locale, nu mai mică decît plata anuală de arendă, calculată conform art.10 alin.(11), şi nu mai mare de 10% din preţul normativ al pământului, calculat pentru destinaţia respectivă. Plata specificată va fi încasată, în termenele fixate de consiliile locale pentru terenurile proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale sau de Agenţia Proprietăţii Publice pentru terenurile proprietate publică a statului, pentru perioada cuprinsă între data adoptării de către consiliul local/Agenţia Proprietăţii Publice a deciziei corespunzătoare şi cea a încheierii contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă.*
18. În ședința de judecată s-a constatat, că terenul cu numărul cadastral ***** din *****, suprafața de 15,05 ha, pe care este amplasat bunul imobil cu nr. cadastral *****, construcție, proprietate a S.C. ”S.GAC” SRL, constituie proprietate municipală. (f.d. 7-8) La materialele cauzei este anexată copia Certificatului, eliberată la data 01.11.2023 de Instituția Publică ”Agenția Servicii Publice”, din care rezultă că bunul (încăperi) cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 431,8 m.p., amplasat pe adresa ***** îi aparține cu drept de proprietate S.C. ”S.GAC” SRL. (f.d.85)
19. Potrivit Bilanțului pe întreprindere concretă, al DGAURF a Primăriei mun.Chișinău, data formării 09.09.2022, din suprafața terenului cu numărul cadastral ***** din *****, S.C. ”S.GAC” SRL utilizează 1,3 % din suprafața totală, construcția 16.002. (f.d.9)
20. Totodată, în ședința de judecată s-a constatat, că în conformitate cu prevederile ”Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău”, aprobată prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 3/24 din 02.04.2013 (f.d. 32-61), a fost stabilită plata anuală pentru utilizarea terenului cu numărul cadastral ***** din *****. (a se vedea borderourile de calcul pentru stabilirea plății funciare pentru folosirea terenului aferent la situația din 24 ianuarie 2022, (f.d.20); precum și la situația din 27 martie 2023. (f.d.19).

21. Din conținutul somației nr.01/1-08-42 din 25.01.2022, adresată pîrîtului, rezultă, că plata anuală pentru utilizarea terenului ***** din *****, (1,3 % din suprafața totală, construcția 16.002), ce revine pîrîtului S.C. ”S.GAC” SRL, constituie 6510 lei/an (pînă la 31.12.2021). Astfel, pentru perioada 01.03.2019-31.12.2021, S.C. ”S.GAC” SRL datora suma de 18445 lei. Totodată, plata anuală pentru utilizarea terenului, conform Legii nr.220 din 16.12.2021, constitui suma de 11 178 le/an, ratele ulterioare urmînd a fi achitate nu mai tîrziu de ultima data a fiecărui trimestru (rata constituind suma de 2794,5 lei).(f.d.6)
22. Instanța reține că reclamantul Consiliul municipal Chișinău, prin cererea de chemare în judecată depusă la data de 15.03.2023 a solicitat încasarea sumei de 29 623 lei, pentru folosirea bunului imobil teren, suprafața de 15.05 ha, cu numărul cadastral ***** din șos. Muncești, 799, (1,3 % din suprafața totală, construcția 16.002), pentru perioada 01.03.2019-31.12.2022.(f.d.2-3)
23. După intentarea procesului, pîrîtul S.C. ”S.GAC” SRL a efectuat o plată suma de 6000 lei în contul stingerii datoriei, potrivit ordinului de plată nr. 38 din 20.08. 2023. (f.d. 83)
24. În consecință, reclamantul, la data de 06.09.2023, a depus cererea de concretizare, prin care a solicitat încasarea de la S.C. ”S.GAC” SRL a sumei de 32 006,5 lei, cu titlu de plată pentru folosirea lotului de pămînt menționat, pentru perioada 01.01.2020-30.09.2023 (f.d.78-79) Bilanțul pe întreprindere concretă este anexat (f.d.80)
25. Din materialele cauzei mai rezultă că pîrîtul S.C. ”S.GAC” SRL a mai efectuat încă o plată, în sumă de 7000 lei, potrivit ordinului de plată nr. 45 din 12.12.2023. (f.d. 82)
26. În consecință, prin cererea de concretizare depusă la 03.04.2024, reclamantul a redus atît valoarea acțiunii, cît și perioada de acumulare a datoriei, și a solicitat încasarea de la S.C. ”S.GAC” SRL în beneficiul Consiliului municipal Chișinău suma de 24 444,00 lei ce reprezintă plata pentru folosirea terenului, pentru perioada 01.04.2021-30.09.2023.
27. Prin urmare, în ședința de judecată s-a constatat că pîrîtul S.C. ”S.GAC” SRL, nu a respectat prevederile reglementate de legislație ce se manifestă prin neachitarea sumei de 24 444,00 lei pentru folosirea bunului imobil teren-suprafața de 15,05 ha, numărul cadastral ***** din *****, (1,3 % din suprafața totală, construcția 16.002), pentru perioada 01.04.2021-30.09.2023.
28. Calculul detaliat efectuat de către Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău indică asupra datoriei calculate în mărime de 24 444,00 lei pentru perioada 01.03.2019-01.07.2023, fiind indicată suma pentru fiecare lună inclusă în calcul. (f.d. 95)
29. Din materialele cauzei rezultă că reclamantul Consiliul Municipal Chișinău a întreprins măsuri de tranșare prealabilă a litigiului, prin Somația expediată nr.01/1-08-42 din 25.01.2022, pîrîtului fiind acordat un termen suplimentar pentru înlăturarea încălcărilor legislației, solicitîndu-i stingerea integrală a datoriei, cerințe, care, însă au rămas fără satisfacere. (f.d.6-6verso)
30. Potrivit art. 31 din Legea nr. 1125 din 13.06.2002, sus- menționată, *dreptul de superficie prevăzut la art.27-29 se naşte de plin drept fără înregistrarea lui în registrul bunurilor imobile. Orice persoană interesată poate cere înregistrarea acestui drept în registrul bunurilor imobile.* Iar, art. 29 alin. (2) din aceiași Lege prevede că, *superficiarul care deţine 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 redevenţă anuală, determinată în modul stabilit de Guvern, pentru terenul care aparţine statului sau, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul care aparţine unităţii 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 preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului.

31. Astfel, reieșind din prevederile normelor menționate rezultă că legislația nu prevede că pentru stabilirea redevenței ar fi necesar ca Consiliul municipal Chișinău să emită decizie pentru fiecare superficiar, or, modalitatea de calculare a redevenței este prevăzută de lege.
32. Referitor la criticile pîrîtului, invocate în referința din 30.06.2023 (f.d.69-73), instanța de judecată relevă următoarele.
33. Pîrîtul S.C. ”S.GAC” SRL a indicat în apărarea sa, că datoria pretinsă prin cererea de chemare în judecată din 15.03.2023, s-a format pentru 3 ani și 9 luni (01.03.2019-31.12.2022), respectiv, reclamantul ar fi omis termenul general de prescripție extinctivă, cu 9 (nouă) luni, și pe acest motiv, a solicitat respingerea acțiunii ca tardivă.
34. Instanța de judecată observă, că acest argument este eronat invocat, or, pîrîtul nu a luat în considerare faptul, că obligațiile sale de plată aveau caracter succesiv, adică pîrîtul era obligat să achite plățile trimestrial (a se vedea somația din 25.01.2022, f.d.6). Prin urmare, cel puțin pentru ultimii 3 (trei) înaintea depunerii acțiunii, pretențiile reclamantului cu siguranță și fără dubii, erau depuse în interiorul termenului de prescripție.
35. Ceea ce urma de stabilit în litigiul dedus judecății, este dacă pîrîtul S.C. ”S.GAC” SRL a făcut pe parcursul derulării litigiului, vre-o acțiune, din care să rezulte întreruperea termenului de prescripție extinctivă.
36. Cu referire la această circumstanță, instanța de judecată amintește, că prin Încheierea din 24 martie 2026 (f.d.162-165) a soluționat cererea privind ridicarea excepției de tardivitate, prin care a constatat, că termenul de prescripție extinctivă a fost întrerupt de cîteva ori, de către pîrît. Astfel, instanța a conchis, că deși la data de 30.06.2023 pîrîtul a ridicat excepția de tardivitate, ulterior acestei date, efectuînd două plăți la contul creditorului/reclamantului, fără a imputa plata în modul prevăzut de lege, aceste plăți sunt atribuite la stingerea datoriilor, care au ajuns primele la scadență, prin urmare, prin prisma normelor citate, dar mai cu seamă art.401 alin.(3) Cod civil, termenul de prescripție extinctivă nu este omis de către reclamant. Or, potrivit art.401 alin.(3) Cod civil, *În cazul survenirii circumstanţei indicate la alin.(1) lit.a), începe să curgă un nou termen de prescripţie extinctivă <u>chiar dacă circumstanţa survine după expirarea termenului de prescripţie extinctivă.</u>*
37. În continuare, instanța reține ca fiind relevante prevederile art. 406 Cod civil: *(1) După expirarea termenului de prescripţie extinctivă, debitorul poate refuza executarea obligaţiei. (2) Executarea benevolă a obligaţiei după expirarea termenului de prescripţie extinctivă nu constituie un act lipsit de temei juridic. (3) Persoana care a executat obligaţia după expirarea termenului de prescripţie extinctivă nu are dreptul să ceară restituirea celor executate, chiar dacă, la data executării, nu cunoştea faptul expirării termenului de prescripţie extinctivă. Aceeaşi prevedere se aplică şi pentru recunoaşterea datoriilor conform contractului, precum şi pentru garanţiile asigurătorii date de debitor.*
38. În concluzia celor expuse, pîrîtul nu are dreptul să ceară restituirea celor executate, așa cum nici reclamantul nu ar fi avut nici un temei să-și mențină cerințele inițiale, din moment ce a acceptat aceste plăți, imputîndu-le pentru stingerea datoriilor ajunse primele la scadență. Deci, reclamantul era în drept să-și concretizeze cerințele în felul, în care a făcut-o prin cererea din 03.04.2024.
39. Cu referire la celălalt argument, expus în referință, precum că reclamantul nu concretizează și nu arată pe suport de hîrtie, suprafața totală a terenului proprietate a unității administrativ-

teritoriale în mărime de 15,05 ha, și că nu există probe pertinente referitor la încasarea redevenței anuale, reieșind din 1,3 % din suprafața totală a terenului.

40. Instanța de judecată respinge ca nefondat acest argument, întrucît, la dosar sunt anexate multiple înscrisuri, din care rezultă, că suprafața terenului cu nr. cadastral ***** din *****, este de 15,05 ha, iar dacă pîrîtul are dubii cu referire la suprafața acestuia, atunci instanța reține, că Registrul bunurilor imobile este public, și poate solicita informația respectivă, pentru a confirma sau înlătura acest dubiu.
41. Avînd în vedere circumstanțele constatate, instanța ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău este întemeiată și urmează a fi admisă, cu încasarea de la S.C. ”S.GAC” SRL în beneficiul Consiliului municipal Chișinău suma de 24 444 lei cu titlu de plată pentru folosirea terenului proprietate municipală, pentru perioada 01.04.2021-30.09.2023.
42. *Cu referire la încasarea taxei de stat.*
43. În conformitate cu art. 98 alin. (1) CPC, *cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pârât proporţional părţii admise din acţiune dacă pârâtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.*
44. Potrivit art. 85 alin.(1) lit. i) CPC, *de taxă de stat pentru judecarea cauzelor civile se scutesc: autorităţile publice centrale, organele centrale de specialitate ale administraţiei publice, Curtea de Conturi şi organele subordonate lor, finanţate de la bugetul de stat, precum şi autorităţile administraţiei publice locale – la înaintarea acţiunilor şi la contestarea hotărârilor instanţelor judecătoreşti, inclusiv în cauzele examinate în procedură de contencios administrativ, indiferent de calitatea lor procesuală.*
45. Astfel, instanţa de judecată consideră că urmează de încasat de la pârâtul S.C. ”S.GAC” SRL taxa de stat în beneficiul statului în mărime de 733,32 lei. Calculul taxei de stat este următor: 24 444 lei *x* 3 % (Legea taxei de stat nr. 1216 din 03.12.1992 în vigoare la data depunerii acțiunii în instanța de judecată) =733,32 lei.
46. Conform art.art. 238-241 CPC RM, instanţa de judecată,-

A H O T Ă R Î T:

Se admite integral cererea de chemare în judecată.

Se încasează de la S.C. ”S.GAC” SRL IDNO*****în beneficiul Consiliului municipal Chișinău suma de 24 444 (douăzeci și patru mii patru sute patruzeci și patru) lei cu titlu de plată pentru folosirea terenului proprietate municipală, pentru perioada 01.04.2021-30.09.2023.

Se încasează de la S.C. ”S.GAC” SRL în beneficiul statului suma de 733,32 (șapte sute treizeci și trei,32) lei cu titlu de taxă de stat.

Hotărîrea judecătorească se execută benevol, în modul stabilit de lege, în termen de cel mult 15 zile după ce rămîne definitivă.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei Maria Ţurcan
Judecătorul