Dosar nr.2a-686/2025 judecătoria Edineț, sediul Dondușeni, judecător T.Sobolschi

D E C I Z I E

18 decembrie 2025
mun.Bălți

Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord

În componenţa:
Preşedintele şedinţei Stanislav Grosu
Judecătorii Alina Țihonschi şi Radu Holban
Grefier Natalia Pasat

examinând în şedinţă publică cererea de apel depusă de apelanta Traghira Svetlana, împotriva hotărârii judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni din 15 august 2024, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Pașa Nicolae către Traghira Vasile și Traghira Svetlana, privind încasarea redevenţei pentru superficie,-

c o n s t a t ă :

Pretenţiile reclamantului:

1. La 14 mai 2024, Pașa Nicolae s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Traghira Vasile și Traghira Svetlana, cu privire la încasarea sumei cu titlu de redevență de la superficia parțială a terenului situat în *****, calculată pentru perioada 20.062020 - 20.03.2024.
2. În motivarea acțiunii înaintate reclamantul invocă că, la data de 05 iunie 2020 în Registrul bunurilor imobile a fost înregistrat dreptul de proprietate al reclamantului asupra terenului cu numărul cadastral *****, situat în *****.
3. Potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile pe terenul indicat este amplasată construcţia comercială, prestarea serviciilor cu numărul cadastral *****.02, cu suprafaţa de 65,1 m.p, ce aparţine soților Traghira, care utilizează terenul pe care este amplasată această clădire în scopuri proprii, realizându-și dreptul de superficie.
4. Reclamantul a susținut că, întrucât pârâții au refuzat încheierea unui contract de superficie, folosirea terenului fără achitarea unei redevenţe aduce atingere drepturilor și intereselor sale legitime. În acest sens, reclamantul a înaintat o reclamație către pârâți, solicitând achitarea redevenţei aferente superficiei terenului în cuantum de 720.000,00 lei, calculată până la 20 februarie 2023, însă această solicitare a rămas nesatisfăcută.
5. Din dispoziţiile normelor art.28 alin.(6), art.31 din Legea nr.1125 din 13-06-2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova și art.654 alin.(1) și (2), 658 alin.(1) Cod civil, reiese că pârâții, în calitate de posesori ai construcţiei amplasate pe terenul reclamantului, exercită forțat superficia asupra $^1/_2$ din terenul acestuia, reieșind din considerentul că pe terenul reclamantului Pașa Nicolae, ce-i aparține cu drept de proprietate sunt instituite două construcţii similare după suprafață, inclusiv cea aflată în posesia pârâților, astfel încât aceștia au obligația legală de a achita solidar redevența de la această superficie, determinată, în lipsa unui contract, conform Legii lunar, cuantumul căreia este egal cu chiria stabilită pe piață.
6. Potrivit notei informative din 02 februarie 2023, plata anuală pentru superficia terenului menționat este de 540.000,00 lei, astfel încât valoarea acestei plăți aferentă

superficiei exercitate de pârâţi constituie 270.000,00 lei (540.00,00/2) sau 22.500,00 lei/12 luni).

7. În consecinţă, reclamantul a solicitat obligarea pârâţilor la plata evaluată a superficiei pentru perioada 20.06.2020-20.03.2024 în sumă de 1.012.500,00 lei, calculată după cum urmează: 270.000,00 lei pentru perioada 20.06.2020-20.06.2021; 270.000,00 lei pentru perioada 20.06.2021 – 20.06.2022 şi 472.500,00 lei pentru perioada 20.06.2022 – 20.03.2024 (22.500,00 lei x 21 luni).

Poziţia instanţei de fond:

8. Prin hotărârea Judecătoriei Edineţi, sediul Donduşeni din 15 august 2024, s-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de Paşa Nicolae către Traghira Vasile şi Traghira Svetlana cu privire la încasarea redevenţei pentru superficie. S-a încasat, în mod solidar, de la Traghira Vasile şi Traghira Svetlana în beneficiul lui Paşa Nicolae suma de 810.000,00 lei cu titlu de redevenţă de la superficia parţială a terenului cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, calculată pentru perioada 20.06.2020-30.03.2024. S-a încasat, în mod solidar, de la Traghira Vasile şi Traghira Svetlana în beneficiul lui Paşa Nicolae suma de 12.424,98 lei cu titlu de taxă de stat, achitată de reclamant la depunerea cererii de chemare în judecată. S-a încasat, în mod solidar, de la Traghira Vasile şi Traghira Svetlana, în beneficiul statului, diferenţa platei taxei de stat în sumă de 12.424,98 lei.

Solicitarea apelantei:

9. La data de 27 decembrie 2024 apelanta Traghira Svetlana a înaintat cerere de apel, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii instanţei de fond şi adoptarea unei noi soluţii, prin care cauza să fie remisă la rejudecare în fond.

Argumentele părţilor:

10. În susţinerea apelului, apelanta comunică că în perioada examinări cauzei civile în instanţa de fond, se afla peste hotarele ţării şi nu a avut cunoştinţă despre existenţa şi desfăşurarea procesului. Respectiv, cauza a fost examinată în absenţa sa, fiind privată de dreptul de a lua cunoştinţă de esenţa acţiunii, de pretenţiile formulate, de a prezenta probe şi contraprobe, de a formula explicaţii, precum şi de a participa personal sau prin reprezentant la examinarea cauzei.

11. Totodată, consideră că suma solicitată prin acţiune cu titlu de redevenţă pentru superficia terenului, în cuantum de 270.000,00 lei/anual, este una ireală şi exorbitantă, lipsită de vreo argumentare şi suport probatoriu.

12. În primul rând acesta suma este radical mai mare decât costul terenului (nr. cadastral *****) care conform datelor de evaluare din Registrul Bunurilor Imobile constituie doar 12.284,00 lei şi costul construcţiei ce îi aparţine (nr. cadastral *****.02) care constituie 73.615,00 lei, iar conform raportului de evaluare costul acesteia este de 47.751, 00 lei (pe motiv că construcţia este avariată şi necesită reparaţii).

13. Prin urmare, pentru utilizarea unui teren evaluat la 12.284,00 lei şi a unei construcţii evaluate la 47.751,00 lei, s-a dispus încasarea unei redevenţe anuale de 270.000,00 lei, sumă care depăşeşte de zeci de ori valoarea cumulată a acestor bunuri, ceea ce denotă caracterul vădit inechitabil şi disproporţionat al pretenţiilor admise.

14. Menţionează că la baza evaluării redevenţei de către reclamant nu a fost prezentat nici un act sau studiu de evaluare cuprinzând descrierea, starea şi modul de folosinţă a terenului, descrierea cum anume şi cu ce suprafaţa este utilizat terenul sub necesităţile construcţiei sale, nu au fost prezentate date comparative cu privire la sinteza pieţei imobiliare din or.Otaci şi r-l Ocniţa şi alte detalii importante care ar fundamenta rezonabil alegaţia despre aceea că redevenţa anuală pentru utilizarea terenului reprezintă suma fabuloasă de 540.000,00 lei.

15. Indică că, aşa-numita „notă informativă" din 02.02.2023 (f.d.12), eliberată de SRL „Quantic Consulting" şi semnată de vice-director Besprozvannîi A., nu întruneşte condiţiile unui raport de evaluare întocmit în conformitate cu standardele legale şi profesionale în materie. Mai mult, documentul, deşi poartă data de 02.02.2023, este semnat la data de 13.05.2024, fapt ce ridică serioase dubii asupra autenticităţii şi veridicităţii acestuia, iar în genurile de activitate ale SRL „Quantic Consulting" nu se regăsesc domeniile de evaluare a bunurilor imobile. Totodată, actele referitor la acest SRL nu sunt anexate în forma certificată, aşa cum prevede legea.

16. Mai mult indică că reclamantul Paşa Nicolae a omis să aducă la cunoştinţa instanţei de judecată un fapt esenţial pentru justa soluţionare a cauzei, şi anume că, începând cu luna martie 2021, acesta a încasat lunar de la arendaşul construcţiei sale, SRL „Peon Farm", suma de 250,00 dolari SUA cu titlu de plată pentru utilizarea terenului aferent.

17. Prin urmare, rezultă că reclamantul a beneficiat în mod constant de redevenţă pentru utilizarea terenului, fapt care contrazice susţinerile sale privind lipsa oricărei plăţi. În aceste circumstanţe, prin acţiunea înaintată, Paşa Nicolae tinde să obţină o dublă încasare a redevenţei, într-un cuantum vădit excesiv, pe lângă sumele deja primite în ultimii trei ani de la SRL „Peon Farm".

18. Totodată, consideră că instanţa de fond a omis în mod nejustificat să atragă în proces, în calitate de intervenient accesoriu, SRL „Peon Farm", în calitate de persoană interesată, care utilizează efectiv construcţia arendată de la partea apelantă şi terenul aferent acesteia, precum şi în calitate de persoană care a achitat reclamantului, în ultimii trei ani, redevenţa lunară în sumă de 250,00 dolari SUA.

19. În consecutivitate subliniază că instanţa de fond a reţinut şi a dat eficienţă juridică unor circumstanţe invocate în mod declarativ de reclamant, fără ca acestea să fie probate în modul stabilit.

20. Astfel, nu este clar în temeiul căror probe instanţa a concluzionat că Traghira Vasile poartă obligaţia de a achita redevenţa în solidar cu Traghira Svetlana, în condiţiile în care la materialele cauzei nu există niciun înscris care să ateste că acesta ar avea vreun drept sau vreo obligaţie în legătură cu construcţia cu nr. cadastral *****.02. Dimpotrivă, potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile anexat la dosar, subsemnata figurez ca unic proprietar al construcţiei respective.

21. De asemenea, nu este clar în baza căror acte instanţa a considerat că procedura de citare legală a fost îndeplinită, în condiţiile în care la dosar nu au fost anexate acte confirmative privind domiciliul său şi al lui Traghira Vasile.

22. Totodată, la materialele cauzei nu a fost anexat extrasul în original din Registrul bunurilor imobile referitor la terenul cu nr. cadastral ***** şi la construcţia cu nr. cadastral *****.02, precum şi certificatul de evaluare a acestor bunuri imobile.

23. Apelanta, ridică serioase semne de întrebare modul de desfăşurare a şedinţei de judecată din 20.06.2024 (f.d. 32), în cadrul căreia instanţa a examinat cauza „prin telefon” cu reclamantul, care nu s-a prezentat fizic în şedinţă.

24. În acelaşi context, este discutabilă conduita instanţei de fond care, care de mai multe ori, într-un mod absolut arbitrar, şi în lipsa unor acte justificativeşi-a revizuit decizia sa iniţială de a-l obliga pe reclamant să achite taxa de stat, ulterior eşalonând-o, iar ulterior dispunând să-l scutească de taxa de stat în proporţii de 50 % fără a emite în acest sens vreo încheiere motivată.

25. În concluzie, având în vedere încălcările procedurale invocate, lipsa unui probatoriu pertinent şi complet, precum şi necesitatea asigurării efective la un proces echitabil, obiectivă şi sub toate aspectele a acţiunii deduse judecăţii, consideră că se impune casarea hotărârii adoptate, cu remiterea cauzei spre rejudecare în prima instanţă.

26. *În şedinţa de judecată a instanţei de apel, reprezentantul apelantei Traghira Svetlana, avocatul Bondarenco Oleg* a solicitat admiterea cererii de apel, casarea hotărârii Judecătoriei Edineţ, sediul Dondușeni din 15 august 2024 şi pronunţarea unei noi hotărâri prin care acţiunea înaintată de Paşa Nicolae să fie respinsă ca neîntemeiată. Totodată, a solicitat pronunţarea unei încheieri prin care să se dispună aplicarea măsurilor asigurătorii, privind interdicţia de înstrăinare şi demolare a construcţiei litigioase.

27. Apelantul afirmă că suma de 540.000,00 lei/anual, solicitată cu titlu de redevenţă de către Paşa Nicolae, este excesivă şi disproporţionată, depăşind valoarea reală a terenului şi a construcţiei pentru care se pretinde această plată.

28. Menţionează că pe terenul în litigiu sunt amplasate două construcţii: una aparţinând Svetlanei Traghirei şi cealaltă aparţinând Ludmilei Tolarciuc. Paşa Nicolae a solicitat împărţirea redevenţei în mod egal între cele două construcţii. Construcţia ce aparţine Svetlanei Traghira a fost transmisă în locaţiune către SRL „Peon-Farm”, societate care desfăşoară activitate farmaceutică în acel spaţiu din anul 2013. Ulterior, apelanta a aflat că respectivul contract de locaţiune a fost reziliat şi că Paşa Nicolae intenţionează demolarea construcţiei.

29. Subliniază că terenul în cauză a aparţinut anterior lui Traghira Vasile, soţului apelantei, iar în anul 2020 a fost transmis lui Paşa Nicolae în contul stingerii unei datorii, după ce a fost scos de două ori la licitaţie fără a fi adjudecat.

30. După dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului, în martie 2021, Paşa Nicolae a notificat nu proprietara construcţiei, ci pe locatarul SRL „Peon-Farm”, solicitând achitarea chiriei pentru teren. În urma acestei notificări, SRL „Peon-Farm” a informat-o pe Traghira Svetlana, iar pentru a asigura continuitatea activităţii farmaciei, părţile au convenit ca suma lunară de 500,00 USD, achitată cu titlu de chirie, să fie împărţită în mod egal: 250,00 USD către Traghira Svetlana şi 250,00 USD către Paşa Nicolae. A fost încheiat un acord în acest sens, iar în baza acestuia, începând cu luna aprilie 2021 şi până la pronunţarea hotărârii contestate, SRL „Peon-Farm” a transferat lunar suma de 250,00 USD către Paşa Nicolae, fără ca acesta să formuleze vreo rezervă. În ordinele de plată era indicat expres temeiul plăţii, utilizarea terenului.

31. În aceste condiţii, susţinerea reclamantului potrivit căreia nu ar fi beneficiat de nicio plată pentru utilizarea terenului este necorespunzătoare realităţii. De asemenea, la depunerea cererii de chemare în judecată, acesta a anexat extrasul din registrul bunurilor imobile, din care rezulta existenţa contractului de locaţiune între SRL „Peon-Farm” şi Traghira Svetlana, ceea ce impunea citarea acestei societăţi în calitate de terţ. Or, instanţa

de fond şi-a întemeiat soluţia exclusiv pe afirmaţiile reclamantului, inclusiv referitoare la pretinsa lipsă de venituri, fără a verifica aceste susţineri.

32. Intimaţii Paşa Nicolae şi Traghira Vasile, fiind legal citaţi, în şedinţă de judecată nu s-au prezentat şi nici nu a comunicat instanţei motivele neprezentării (f.d.197-198A; 200-202, vol.1; 4, vol.2).

33. Colegiul civil, în temeiul art.379 alin.(2) Cod procedură civilă, a dispus examinarea apelului în lipsa intimaţilor legali citaţi.

Aprecierea instanţei de apel:

34. Analizând argumentele apelului prin prisma actelor şi circumstanţelor cauzei, raportate la dispoziţiile legale incidente speţei, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord, conchide privind admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărârii instanţei de fond şi remiterea cauzei spre rejudecare în prima instanţă, în alt complet de judecată, din motivele ce succed:

35. În conformitate cu art.385 lit.d) CPC RM, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul, să caseze integral hotărârea primei instanţe şi să trimită cauza spre rejudecare în primă instanţă doar în cazul în care s-au încălcat temeiurile prevăzute la art.388 alin.(1) lit.d) şi i). La solicitarea participanţilor la proces, instanţa de apel poate trimite cauza spre rejudecare în prima instanţă doar o singură dată, în cazul prevăzut la art.388 alin.(1) lit.b)

36. Conform art.388 alin.(1) lit.d) CPC, hotărîrea primei instanţe urmează a fi casată, independent de argumentele cererii de apel, dacă instanţa a soluţionat problema drepturilor unor persoane neantrenate în proces.

37. Colegiul civil subliniază că, instanţa de apel, conform 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).

38. În speţă, la data de14 mai 2024, Paşa Nicolae s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Traghira Vasile şi Traghira Svetlana cu privire la încasarea sumei cu titlu de redevenţă de la superficia parţială a terenului situat în r-l Ocniţa, *****, calculată pentru perioada 20.06.2020-20.03.2024.

39. Prin hotărârea Judecătoriei Edineţi, sediul Donduşeni din 15 august 2024, s-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de Paşa Nicolae către Traghira Vasile şi Traghira Svetlana cu privire la încasarea redevenţei pentru superficie. S-a încasat în mod solidar, de la Traghira Vasile şi Traghira Svetlana în beneficiul lui Paşa Nicolae suma de 810.000,00 lei cu titlu de redevenţă de la superficia parţială a terenului cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, calculată pentru perioada 20.06.2020-30.03.2024. S-a încasat, în mod solidar, de la Traghira Vasile şi Traghira Svetlana în beneficiul lui Paşa Nicolae suma de 12.424,98 lei cu titlu de taxă de stat, achitată de reclamant la depunerea cererii de chemare în judecată. S-a încasat, în mod solidar, de la Traghira Vasile şi Traghira Svetlana, în beneficiul statului, diferenţa de la taxa de stat în suma de 12.424,98 lei.

40. Nefiind de acord cu hotărârea instanţei de fond, apelanta Traghira Svetlana, în persoana reprezentantului, avocat Bondarenco Olega, declarat apel.

41. Examinând legalitatea şi temeinicia hotărârii Judecătoriei Drochia, sediul Donduşeni, din 15 august 2024, prin prisma motivelor invocate în apel şi a materialelor

dosarului, Colegiul civil constată că instanţa de fond nu a antrenat în proces SRL „Peon-Farm”, deşi actele dosarului şi susţinerile părţilor relevă existenţa unor raporturi juridice directe între această societate şi obiectul litigiului.

42. În conformitate cu prevederile art.183 alin.(1), (2) lit.c) Cod de procedură civilă, după ce primeşte cererea de chemare în judecată, judecătorul pregăteşte cauza pentru dezbateri judiciare, pentru a asigura judecarea ei justă şi promptă. Pregătirea pentru dezbatere judiciară este obligatorie pentru orice cauză civilă şi are ca scop stabilirea componenţei participanţilor la proces şi implicarea în proces a altor persoane.

43. În aceeaşi ordine de idei, conform art.185 alin.(1) lit.a) Cod de procedură civilă, judecătorul, în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare, îndeplineşte următoarele acte: soluţionează problema intervenirii în proces a co-reclamanţilor, co-pârâţilor şi intervenienţilor.

44. Totodată, art.68 Cod de procedură civilă reglementează statutul procesual al intervenientului accesoriu, stabilind că acesta dispune de drepturile şi obligaţiile procedurale ale părţii căreia i se alătură, cu excepţia dreptului de a modifica temeiul şi obiectul acţiunii, de a majora sau reduce cuantumul pretenţiilor din acţiune, precum şi de a renunţa la acţiune, de a recunoaşte acţiunea sau de a încheia tranzacţie, de a înainta acţiune reconvenţională sau de a cere executarea silită a hotărîrii, încheierii sau deciziei judecătoreşti.

45. Raportând aceste dispoziţii legale la circumstanţele concrete ale cauzei, Colegiul reţine că din susţinerile apelantei şi din materialele dosarului rezultă că SRL „Peon-Farm” a utilizat efectiv construcţia ce aparţine pârâtei/apelantei Traghira Svetlana, precum şi terenul aferent acesteia, şi a efectuat plăţi reclamantului/intimatului Paşa Nicolae pentru folosirea terenului.

46. Din această perspectivă, SRL „Peon-Farm” nu poate fi considerat terţ străin raportului juridic litigios, ci reprezintă un subiect de drept implicat nemijlocit în executarea materială a raporturilor privind folosinţa terenului, având o participare directă şi efectivă, cu consecinţe juridice asupra cadrului procesual şi a stabilirii situaţiei de fapt.

47. În aceste condiţii, soluţionarea litigiului privind existenţa, întinderea şi cuantumul redevenţei pentru superficia terenului influenţează direct situaţia juridică a SRL „Peon-Farm”, fie sub aspectul eventualei obligaţii de plată, fie sub aspectul recunoaşterii, validităţii şi opozabilităţii plăţilor deja efectuate, astfel încât o eventuală constatare a inexistenţei sau insuficienţei plăţilor ar putea genera repercusiuni juridice semnificative.

48. Prin urmare, instanţa de fond avea obligaţia de a verifica necesitatea antrenării SRL „Peon-Farm” ca intervenient accesoriu, pentru a asigura examinarea completă, contradictorie şi echitabilă a raportului juridic dedus judecăţii, neîndeplinirea acestei obligaţii conducând la examinarea cauzei în lipsa unui participant a cărui interese puteau fi afectate.

49. În acest context, Colegiul civil reţine că neimplicarea unei persoane ale cărei drepturi pot fi afectate constituie o încălcare gravă a normelor de procedură civilă, care atrage incidenţa art.388 alin.(1) lit.d) Cod de procedură civilă.

50. Mai mult, din perspectiva art.372 alin.(3) Cod de procedură civilă, instanţa de apel reţine că, în faza apelului, nu poate fi schimbată calitatea procesuală a părţilor, ceea ce înseamnă că omisiunea instanţei de fond nu mai poate fi remediată în această etapă procesuală.

51. Prin urmare, pentru a asigura respectarea dreptului la un proces echitabil, examinarea completă a tuturor circumstanţelor relevante ale cauzei şi participarea tuturor subiecţilor de drept interesaţi, se impune casarea integrală a hotărârii instanţei de fond şi remiterea cauzei spre rejudecare în prima instanţă, în alt complet de judecată.

52. La rejudecare, instanţa de fond urmează să stabilească în mod exhaustiv cercul participanţilor la proces, să dispună antrenarea SRL „Peon-Farm” în calitate procesuală corespunzătoare, precum şi să examineze cauza sub toate aspectele de fapt şi de drept, cu administrarea completă şi nemijlocită a probelor.

53. Numai în aceste condiţii va fi posibilă pronunţarea unei hotărâri legale şi temeinice, întemeiată pe stabilirea corectă a raporturilor juridice dintre părţi şi pe respectarea principiilor contradictorialităţii, egalităţii armelor şi dreptului la apărare.

54. Astfel, din considerentele menţionate şi având în vedere faptul că, s-a constatat încălcarea normelor de drept procedural şi anume, că prima instanţă nu a soluţionat problema intervenirii în proces a SRL „Peon-Farm”, drepturile şi obligaţiile cărora pot fi afectate prin hotărârea emisă, Colegiul reiterează concluzia de a admite apelul, cu casarea hotărârii instanţei de fond şi trimiterea cauzei la rejudecare în aceeaşi instanţă, în alt complet de judecată.

55. În conformitate cu art.385 lit.d) CPC, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord, -

d e c i d e :

Se admite cererea de apel depusă de Traghira Svetlana.

Se casează integral hotărârea judecătoriei Edineţ, sediul Dondușeni din 15 august 2024, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Paşa Nicolae către Traghira Vasile şi Traghira Svetlana, privind încasarea redevenţei pentru superficie şi se trimite cauza spre rejudecare, în aceeaşi instanţă, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Preşedintele şedinţei, judecător Stanislav Grosu

Judecători Alina Țihonschi

Radu Holban