Prima instanţă: Judecătoria Chişinău, sediul Centru (jud. Natalia Mămăligă)
Dosarul nr. 2ac-45/25
(2-23016813-02-2ac-27012025)

D E C I Z I E

4 februarie 2026 mun. Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru în componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Ana Panov
Judecătorii Svetlana Vîșcu și Elena Bolocan
Grefier Tinca Zagorodnîi

examinând în ordine de apel, în şedinţă publică, cererea de apel declarată de apelantul Consiliul municipal Chișinău, împotriva hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 14 martie 2024, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva Firmei ”TINA” Societate cu Răspundere Limitată, intervenient accesoriu Zona Antreprenoriatului Liber ”EXPO-BUSINESS-CHIȘINĂU” privind încasarea datoriei la plata pentru folosirea terenului,-

a c o n s t a t a t:

Pretenţiile reclamantului:

1. La 1 februarie 2023, reclamantul Consiliul municipal Chișinău, a depus o cerere de chemare în judecată împotriva Firmei ”TINA” Societate cu Răspundere Limitată (*în continuare SRL”TINA”*), intervenient accesoriu Zona Antreprenoriatului Liber ”EXPO-BUSINESS-CHIȘINĂU” privind încasarea datoriei la plata pentru folosirea terenului.

În motivarea acțiunii, a indicat că prin efectul Legii nr. 133 din 1 martie 2019, s-a instituit drept de superficie asupra terenului care aparține unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunul imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile.
Subliniază că, conform art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125/2002 în redacția Legii nr. 171 din 19 decembrie 2019, superficiarul care deține superficie legală în temeiul alin (1) lit. d) sau lit. 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. (1) 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.
Indică că, conform articolului 42 din Codul funciar, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii – în proprietate municipală. Astfel, lotul de pământ cu suprafața totală de 23.6011 ha, cu numărul cadastral ***** din ***** (2,594 % din suprafața totală, constr. 02.003, 08), pe care sunt amplasate imobilele proprietate ale SRL"TINA", constituie proprietate municipală.
Relevă că, potrivit articolului 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 lege și anume în articolul 10^1 alin. (1) din legea menționată.
Punctează că, în conformitate cu prevederile Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău și Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipal, aprobată prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 din 2 aprilie 2013, plata anuală pentru utilizarea terenului dat constituie suma de 20.372,00 lei pe an (până la 31 decembrie 2021). Conform Legii nr. 220 din 16 decembrie 2021, constituie suma de 158.151,00 lei/an.
Invocă că, SRL"TINA" nu a respectat prevederile expres stipulate în legislație, ce se manifestă prin achitarea sumei de 92.697,00 lei, pentru folosirea bunului imobil teren - suprafața de 23.6011 ha, cu numărul cadastral ***** din ***** (2.594 % din suprafața totală, construcții 02.003, 08), pentru perioada 1 martie 2019 – 31 decembrie 2022.
Notează că, prin somația nr. 01/1-08-327 din 19 iulie 2022, pârâtului i-a fost acordat un termen suplimentar pentru înlăturarea încălcărilor specificate în legislație, solicitând stingerea integrală a datoriei, cerințe care au rămas fără satisfacere.
Prin urmare, solicită admiterea cererii de chemare în judecată, încasarea de la SRL"TINA", în contul Consiliului municipal Chișinău, suma de 92.697,00 lei pentru folosirea bunului imobil teren - suprafața de 23.6011 ha, cu numărul cadastral ***** din ***** (2.594 % din suprafața totală, construcții 02.003, 08), pentru perioada 1 martie 2019 – 31 decembrie 2022.

2. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 11 mai 2023, a fost atras în calitate de intervenient accesoriu Zona Antreprenoriatului Liber "EXPO-BUSINESS-CHIȘINĂU" (f.d.32-33).

Poziția instanței de fond:

3. Prin hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 14 martie 2024, s-a respins acțiunea, ca fiind neîntemeiată.

Solicitarea apelantului:

4. Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 2 aprilie 2024, apelantul Consiliul municipal Chișinău, reprezentat de Irina Smîc, în baza procurii nr. 1-01/2-28 din 12 februarie 2024, a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 14 martie 2024, solicitând admiterea cererii de apel și casarea hotărârii instanței de fond. A indicat că, motivele de fapt şi de drept vor fi prezentate suplimentar după ce va lua cunoştinţă cu hotărârea motivată, rezervându-și dreptul la apel suplimentar.
5. Potrivit fișei de repartizare a dosarului, cauza civilă a fost repartizată spre examinare în ordine de apel, judecătorului Ana Panov în mod automat-aleatoriu la 27 ianuarie 2025.
6. Prin încheierea Curții de Apel Centru din 17 martie 2025, nu s-a dat curs cererii de apel declarate de apelantul Consiliul municipal Chișinău. S-a acordat apelantului Consiliul municipal Chișinău, un termen de 10 zile din momentul recepționării prezentei încheieri, pentru prezentarea în secția civilă din cadrul Direcției de evidență și documentare procesuală a Curții de Apel Centru a apelului motivat, cu indicarea motivelor de fapt şi de drept pe care se întemeiază apelul, a probelor invocate în susținerea apelului. S-a explicat apelantului, că în caz contrar, va avea loc restituirea cererii de apel în corespundere cu prevederile art. 369 alin. (1^1) din Codul de procedură civilă.
7. La 19 mai 2025, apelantul Consiliul municipal Chișinău, a înlăturat în termen neajunsurile cererii de apel, dat fiind faptul că încheierea Curții de Apel Centru din 17 martie 2025 prin care nu s-a dat curs cererii de apel, a fost recepționată la 13 mai 2025, fapt confirmat prin extrasul de pe poșta electronică.

Argumentele părților:

8. În motivarea apelului a indicat că nu este de acord cu hotărârea instanței de fond, o consideră ca fiind neîntemeiată și pasibilă de a fi casată.

Suplimentar la cele menționate în cererea de chemare în judecată, menționează că circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii nu au fost constatate și elucidate pe deplin de către prima instanță, ceea ce constituie temei de casare.

Relatează că, prin efectul Legii nr. 133/2018 din 1 martie 2019, s-a instituit dreptul de superficie asupra terenului proprietate publică, iar beneficiarul este obligat să achite redevența anuală în bugetul local.

Sustrage atenția asupra faptului că, potrivit art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125/2002 (în redacția Legii nr. 171/2019), superficiarul care deține superficie legală are obligația de a achita o redevență anuală calculată pentru terenul unității administrativ-teritoriale.
Precizează că lotul de pământ de 23,61 ha cu numărul cadastral ***** din ***** constituie proprietate municipală, conform extrasului eliberat de Departamentului Cadastru.
Punctează că plată anuală pentru utilizarea terenului este reglementată expres de lege și de Actele Normative ale Consiliului Municipal Chișinău (Decizia nr. 3/24 din 2 aprilie 2013), fiind stabilită suma de 20.372,00 lei pe an până la 31 decembrie 2021 și de 34 977 lei/an conform Legii nr. 220 din 16 decembrie 2021.
Evidențiază faptul că intimatul SRL"TINA" nu și-a executat obligațiile legale de plată, acumulând o datorie de 92.697,00 lei pentru folosirea terenului în suprafață de 23,6011 ha pentru perioada 1 martie 2019 – 31 decembrie 2022.
Subliniază că argumentul primei instanțe privind scutirea de plată a redevenței în baza răspunsului Ministerului Economiei din 4 august 2022, este eronat și bazat pe o interpretare greșită a art. 29 alin. (1) din Legea nr. 1125/2002.
Afișează faptul că enumerarea situațiilor juridice ale rezidenților de la 1 martie 2019 nu constituie o scutire de plată, ci din contra, o obligare la plata redevenței.
Aduce la cunoștință că lipsa unui contract de dare în arendă nu înlătură temeiul legal de a solicita plata redevenței pentru dreptul de superficie existent.
Atrage atenția că există deja practică judiciară irevocabilă în cauze similare (de exemplu, CMC vs S.R.L. Proficon-ARH și CMC vs ÎM GVG-COM), unde s-a dispus încasarea redevenței pentru terenuri similare.
Prin urmare, solicită admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a cererii de chemare în judecată.

9. În şedinţa instanței de apel, apelantul Consiliul municipal Chișinău, reprezentat de Irina Smîc, în temeiul procurii nr. 1-01/2-20 din 23 ianuarie 2026, a solicitat admiterea cererii de apel cu motivele de fapt și de drept invocate în instrumentul de atac.

Avocatul Ghenadie Covali, ce acționează în interesele intimatei SRL"TINA", în ședința instanței de apel, a solicitat respingerea cererii de apel, cu menținerea în vigoare a hotărârii instanței de fond, reiterând integral argumentele expuse în referință și pledoarii.
Intervenientul accesoriu Zona Antreprenoriatului Liber "EXPO-BUSINESS-CHIȘINĂU", reprezentat de Diana Savina, în temeiul procurii nr. 05/26 din 26 ianuarie 2026, a solicitat respingerea cererii de apel, cu menținerea în vigoare a hotărârii instanței de fond, reiterând integral argumentele expuse în referință.

Aprecierea instanţei de apel:

10. Audiind participanții la proces, analizând şi studiind materialele cauzei, Colegiul atestă că apelul este drept neîntemeiat şi care urmează a fi respins din următoarele motive.
11. În conformitate cu art. 362 alin. (1) din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel, apelantul respectând acest termen.
12. În conformitate cu art. 385 lit. a) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.
13. Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al apelantului, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluţionarea prezentei cauze (*a se vedea cauza Garda Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag. 26; Moreira Ferreira vs Portugalia (nr. 2) (Marea Cameră); 11 iulie 2017, parag. 84, 98*).
14. Conform prevederilor art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.
15. Articolul 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, 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.
16. În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.
17. Din conținutul celor relatate Colegiul reține că sarcina instanţei de apel derivă reieșind din dispozițiile art. 373 alin. (1), (2), (5) din Codul de procedură civilă, în condițiile în care instanţa de fond a soluționat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acţiunii în raport cu concluziile reţinute de către aceasta.
18. Colegiul Civil reține 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. (*Hiro Balani c. Spaniei, nr. 18064/91 din 9 decembrie 1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29 mai 1997 §43*).
19. Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al

Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidenţieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esenţiale ce iau fost prezentate.

20. Instanţa de apel menționează că, art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanţelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanţelor cauzei. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicţii între motivare şi dispozitiv, constituie o garanţie pentru justiţiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.
21. În opinia Colegiului, prima instanță a ținut cont de aceste deziderate și a adoptat o hotărâre bazată pe fundament temeinic și materialul probator administrat.
22. Colegiul constată că, prima instanţa a determinat corect raportul juridic dedus judecății, circumstanţele importante pentru soluționarea cauzei au fost stabilite şi elucidate pe deplin, probelor prezentate a dat apreciere completă, obiectivă şi sub toate aspectele, iar hotărârea este legală şi întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor şi intereselor legale a participanților la proces.
23. Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul cu suprafața totală de 23,61 ha, cu numărul cadastral *****, din *****, constituie proprietate municipală (f.d.9-11).
24. Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.16/24 din 3 august 2000 „Cu privire la autentificarea dreptului de folosință asupra lotuluide pământ din șos.Muncești Zonei antreprenoriatului liber „Expo-Business- Chișinău”, s-a autentificat Zonei anteprenoriatului liber „Expo-Business-Chișinău” dreptul de folosință asupra lotului de pământ cu suprafața de 27,431 ha din șos.Muncești, pentru crearea unei subzone funcționale de producție și tranzit, conform lanului lotului anexat (f.d. 28-29).
25. Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 6/3-5 din 27 mai 2010 „Despre operarea unor modificări în decizia Primăriei municipiului Chișinău nr.16/24 din 03.08.2000 „Cu privire la autentificarea dreptului de folosință asupra lotului de pământ din șos.Muncești Zonei antreprenoriatului liber „EXPO-Business- Chișinău”, a fost modificată suprafața terenului transmis în folosință Zonei cu cifrele „23,61”, fiind eliberat un nou titlu de autentificare a dreptului

deținătorului de teren (f.d. 46).

26. La 5 ianuarie 2004, administrația Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” și SRL „TINA” au semnat contractul nr. 12-04, având ca obiect transmiterea în locațiune, pe termen, contra plată, a lotului de pământ, cu suprafața de 1785 m.p., aflat pe teritoriul subzonei Sud-Est al Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” pe adresa *****(f.d.24-25).
27. Ulterior, la 12 octombrie 2020, Administrația Zonei Antreprenoriatului Liber „EXPO-Business-Chișinău”, în calitate de locator pe de o parte, și SRL „TINA”, în calitate de locatar pe de altă parte, au semnat acordul suplimentar la Acordul nr.12-04 din 5 ianuarie 2004, cu nr.67-20 din 12 octombrie 2020, prin care au convenit începând cu 1 noiembrie 2020 tariful pentru locațiunea terenului de pământ cu suprafața totală de 1045 m.p. (f.d.26).
28. Prin somația nr. 01/1-08-327 din 19 iulie 2022, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare al Consiliului municipal Chișinău, a informat SRL „TINA” despre obligația de a achita cu titlu de redevență formată pentru folosirea terenului litigant pentru perioada 01 martie 2019 – 30 iunie 2022 (f.d.7).
29. Consiliul municipal Chișinău a solicitat încasarea datoriei în mărime de 92 697 lei pentru folosirea bunului imobil – terenul, cu suprafața de 23,6011 ha, cu numărul cadastral *****, din *****, *****ntru perioada 1 martie 2019 – 31 decembrie 2022.
30. Conform art. 654 alin. (1) din Codul civil, superficie este dreptul real imobiliar de a poseda şi folosi terenul altuia în vederea edificării şi exploatării unei construcții a superficiarului, deasupra şi sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune şi poate fi obiect al unui contract de locaţiune.
31. În acord cu prevederile art. 659 din Codul civil, dacă actul juridic nu prevede altfel, superficiarul datorează proprietarului terenului, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piaţă, ţinînd seama de natura terenului, de zona în care se află el, de destinaţia construcţiei, precum şi de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinţei. Redevenţa se determină la data constituirii superficiei. Redevenţa poate fi ajustată la cererea uneia din părţi, în cazul în care condiţiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă. Măsura ajustării se va aprecia ţinîndu-se seama de schimbarea condiţiilor economice şi de principiul echităţii.
32. Conform art.9 alin.(1) și alin.(2) lit. a) din Codul civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. Drepturile şi obligaţiile civile

apar din contracte şi din alte acte juridice

33. Conform art. 774, art. 775 alin. (1), art. 776 și art. 858 alin. (2) din Codul civil, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face. Obligaţia poate fi pură şi simplă sau afectată de modalităţi. Prestaţia trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri. Debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei. Obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.
34. Potrivit art. 901 alin. (1) lit. a), e) din Codul civil, atunci când, fără justificare, debitorul nu îşi execută obligaţia, creditorul poate, în condiţiile legii şi, după caz, ale contractului, la alegerea sa: să ceară executarea silită a obligaţiei; să ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare.
35. În corespundere cu art. 906 din Codul civil, dacă creditorul face debitorului o notificare referitoare la faptul neexecutării obligaţiei sau la faptul că el prevede o asemenea neexecutare şi notificarea este expediată ori făcută corect, atunci întîrzierea sau inexactitatea în procesul de transmitere a notificării sau faptul că ea nu a parvenit nu o împiedică să producă efecte. Notificarea produce efecte din momentul în care ar fi trebuit să ajungă în circumstanțe normale.
36. Conform art. 912 alin. (1) din Codul civil, creditorul are dreptul de a obține plata silită a sumelor de bani datorate ajunse la scadență.
37. Conform prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, prețul normativ al pământului se stabilește la vânzarea - cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum și în alte cazuri ce țin de activitatea economică, iar o astfel de plată este prevăzută în legislație și anume în art. 10^1 alin. (1) din legea menționată, care statuează că în cazul în care proprietarii obiectivelor privatizate sau ai întreprinderilor și obiectivelor private nu au cumpărat sau 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.
38. Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Bussines-Chișinău” a fost creată prin Legea nr. 625 din 03 noiembrie 1995, iar potrivit art. 1 alin. (2) din legea citată, pentru înființarea și funcționarea Zonei libere, în folosința

Administrației Zonei libere s-a transmis un teren cu o suprafață de 23,61 ha, situat în *****.

39. În temeiul prevederilor Codului funciar și deciziilor Consiliului municipal Chișinău nr. 16/24 din 03 august 2000 și nr. 6/3-5 din 27 mai 2010, dreptul de folosință asupra terenului de pământ, cu suprafața de 23,61 ha, a fost înregistrat la organul cadastral, după Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău" cu număr cadastral *****.
40. Potrivit art. 5 alin. (3) din Legea nr. 440 din 27 iulie 2007 cu privire la zonele economice libere, coordonarea și controlul activității zonelor libere intră în atribuția Guvernului, fiind efectuate prin intermediul organelor de stat autorizate de acesta (în prezent Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării).
41. Legea nr.1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil, prevede la art.29: „(1) Prin efectul Legii nr.133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept 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 dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situaţii: a) are un drept de locaţiune asupra terenului cu drept de construire; b) are un drept de concesiune asupra terenului; c) are un drept de folosinţă asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat; d) are un drept de posesie sau folosinţă asupra terenului, altul decît cele prevăzute la lit.a)-c); e) nu are niciun drept asupra terenului. 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..."
42. Potrivit art. 5 alin. (9) din Legea cu privire la zonele economice libere, în conformitate cu legile și actele normative ale Guvernului, administrația determină modul de dare în arendă a terenurilor, modul de folosință a resurselor naturale, precum și a clădirilor, construcțiilor și fondurilor fixe care aparțin sau sunt transmise în folosință administrației.
43. Conform art. 4 alin. (14) din Legea nr. 440/2001 cu privire la zonele economice libere, se desprinde că terenul atribuit zonei economice libere se

transmite în superficie Administrației Zonei Libere respective, fără plata redevenței anuale, dacă actul juridic de transmitere a terenului nu prevede altfel.

44. Deciziile Consiliului municipal Chișinău prin care s-a transmis în folosința Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău”, terenul cu suprafața de 23,61 ha, nu indică mențiunea sau obligativitatea achitării plăților pentru folosirea terenului respectiv.
45. Conform prevederilor Legii nr. 625/1995, dreptul de folosință asupra terenului cu suprafața de 23,61 ha, cu numărul cadastral *****, este înregistrat după Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău”.
46. Pretinderea unei redevențe de către reclamantul Consiliul municipal Chișinău, în temeiul art. 10^1 alin. (1) din Legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, nu este întemeiată, deoarece Legea dată expres prevede că, se încasează anual plata pentru folosirea terenului, stabilită de consiliile locale în cazul când proprietarii obiectivelor private nu au în locațiune terenuri aferente obiectivelor.
47. SRL „TINA” este rezident al Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” din anul 2004, și în corespundere cu prevederile contractului de locațiune nr. 12-04 din 5 ianuarie 2004 și a acordurilor suplimentare, pârâtul achită Zonei libere o plată anumită pentru locațiunea terenului cu o suprafață totală de 1045 m.p., pe care este amplasat bunul imobil din șos.Munceşti 801, care aparține SRL „TINA” cu drept de proprietate, înregistrat în Registrul bunurilor imobile.
48. Conform art. 13 alin.(2) din Legea nr. 440 din 27 iulie 2001, în cazul în care sunt adoptate legi noi care înrăutățesc condițiile de activitate a rezidenților în ceea ce privește regimurile vamal, fiscal și alte regimuri prevăzute de legile referitoare la activitatea zonelor libere, rezidenții sunt în drept, pe parcursul unei perioade de 10 ani, dar care nu va depăși termenul de funcționare a zonei libere concrete, să activeze conform prevederilor legilor în vigoare până la data punerii în aplicare a noilor legi.
49. Colegiul civil consideră legală ți întemeiată soluția instanței de fond prin care s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de către Consiliul municipal Chișinău împotriva SRL „TINA”, intervenient accesoriu Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău”, privind încasarea datoriei în mărime de 92 697 lei pentru folosirea bunului imobil – terenul, cu suprafața de 23,6011 ha, cu numărul cadastral *****, din *****, mun. Chișinău, pentru perioada 1 martie 2019 – 31 decembrie 2022.
50. În consecință, instanța de apel concluzionează că motivele invocate în cererea de apel sunt nefondate, iar hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 14 martie 2024 este legală și întemeiată, motiv pentru care urmează a fi

menținută.

51. Prin urmare, Colegiul concluzionează că instanța de fond a stabilit corect circumstanțele relevante ale cauzei, a apreciat corespunzător probele administrate și a aplicat just normele de drept material incidente, iar motivele de apel nu infirmă legalitatea și temeinicia hotărârii atacate.
52. În așa împrejurări, Colegiul reiterează că, concluziile primei instanțe sunt întemeiate şi legale, în concordanță cu prevederile art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea urmează a fi menținută cu respingerea cererii de apel, ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu prevederile articolelor 385 lit. a), 389-390 din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru,-

D E C I D E :

Se respinge, din lipsă de temei, apelul declarat de apelantul Consiliul municipal Chișinău.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 14 martie 2024.

Decizia este definitivă, dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul: Ana Panov

Judecătorii: Svetlana Vîșcu

Elena Bolocan