Dosarul nr.2c-753/2023

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

25 martie 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
în componenţă:
Preşedintele şedinţei, judecătorul - Nadejda Mazur
Grefier - Inga Cucuetu

examinând în şedinţă publică pricina civilă la cererea Consiliul municipal Chișinău către Firma de Construcție a Drumurilor ”EDILITATE” S.A. privind încasarea datoriei la folosirea terenului în baza Legii nr. 133/2018 din 01.03.2019,

a c o n s t a t a t :

Argumentele participanților la proces:

La 24 martie 2023, Consiliul municipal Chișinău a depus cerere de chemare în judecată împotriva Firma de Construcție a Drumurilor ”EDILITATE” S.A. privind încasarea datoriei la folosirea terenului în baza Legii nr. 133/2018 din 01.03.2019.

În motivarea acțiunii a indicat că, prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019 s-a instituit dreptul de superficie asupra terenului care aparține unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile.

Notează, cu referire la prevederile art. 29 alin. (2) din Legea 1125/2002 în redacția Legii 171/2019, că superficiarul care deține superficie legală în temeiul alin. (1) lit. d) sau e) este obligat să achite în bugetul local o redevență anuală, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul care aparține unității administrativ teritoriale, dar care nu va fi mai mică decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică, stabilită conform art. 10, alin. (11) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Această obligație incumbă și dobânditorului subsecvent al bunului, înregistrat separat și al dreptului de superficie.

Menționează că, conform art. 42 Cod funciar al RM "Terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii - în proprietate municipală”. Deci, lotul de pământ cu suprafața totală de 5.1341 ha cu numărul cadastral *****, situat în municipiul Chişinău, sect. Râşcani str. Calea Ghidighici, 15, pe care sunt amplasate imobilele proprietate ale Firmei de construcție a drumurilor „„Edilitate" S.A. (*****), constituie proprietate municipală.

Astfel, potrivit art. 10, alin. (1) din Legea cu privire la prețul normativ şi modul de vânzare - cumpărare a pământului nr. 1308 din 25.07.1997 "Pretul normativ al

pământului se stabileşte la vânzarea - cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum şi în alte cazuri ce ţin de activitatea economică'.

Susține că, art. 10¹, alin. (1) din legea menţionată mai sus, statuează că "In cazul în care proprietarii obiectivelor privatizate sau ai întreprinderilor şi obiectivelor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente obiectivelor şi întreprinderilor menționate, de la aceştia, în modul şi 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), şi nu mai mare de 10% din preţul 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.".

Astfel, în conformitate cu prevederile, Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chişinău" și ,,Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale", aprobat prin decizia Consiliului Municipal Chişinău nr. 3/24 din 02.04.2013, plata anuală pentru utilizarea terenului dat constituie suma de 194 288,00 lei pe an.

Subliniază că, Firma de construcție a drumurilor ,,Edilitate" S.A. (*****), nu a respectat prevederile expres stipulate în legislație ce se manifestă prin neachitarea sumei de 560 483,00 lei, pentru folosirea bunului imobil teren - suprafața de 5,1341 ha cu numerele cadastrale *****, situat în municipiul Chişinău, sect. Râşcani str. Calea Ghidighici, 15, pentru perioada 01.03.2019- 31.12.2021. Iar prevederile art. 500, alin. (1) din Codul Civil al Republicii Moldova statuează că "Proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziție asupra bunului".

Menționează că, Consiliul Municipal Chișinău a întreprins măsuri de tranşare prealabilă a litigiului, prin somația expediată nr. 01/1-08-1650 din 26.05.2021, pârâtului fiind acordat un termen suplimentar pentru înlăturarea încălcărilor specificate în legislație, solicitându-i-se stingerea integrală a datoriei, cerinţă, care a rămas fără satisfacere.

Solicită reprezentantul Consiliului municipal Chișinău, după corectarea erorii, (f.d.100) încasarea din contul Firmei de construcție a drumurilor ,,Edilitate" S.A. (*****) în contul Consiliului Municipal Chişinău suma de 550 483,00 lei ce reprezintă plata pentru folosirea terenului, pentru perioada 01.03.2019-31.12.2021.

În ședința de judecată reprezentantul Consiliului municipal Chișinău cererea de concretizare, depusă de reclamant la 17 mai 2023(f.d.33-34), nu a susținut-o, menționînd că a depus-o greșit, este pentru o altă adresă, din care motive solicită să nu fie primită și examinată în prezentul proces. Solicită doar admiterea cererii de bază din motivele de drept și de fapt invocate cu încasarea de la pîrît a datoriei de 550 483,00 lei, pentru perioada 01.03.2019-31.12.2021.

Reprezentantul Firmei de construcție a drumurilor ,,Edilitate" S.A. în ședința de judecată nu a recunoscut acțiunea din motivele invocate în referința depusă. A ridicat excepția de tardivitate referitor la suma ce depășește termenul general d e prescripție- 3 ani, la momentul depunerii acțiunii, iar restul sumei, nu poate fi

încasată ca fiind neîntemeiată, întrucât între părți nu există un act juridic valabil care să instituie obligația de plată pentru dreptul de superficie. Potrivit art. 654 și 655 din Codul civil, dreptul de superficie se naște doar în temeiul unui act juridic sau al legii și devine opozabil terților exclusiv din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile. În speță, nu există un contract, un act administrativ sau orice alt temei juridic care să fi constituit un drept de superficie în favoarea reclamantului, iar acest drept nu este înregistrat în registrul bunurilor imobile. În lipsa unui raport juridic valabil, nu poate exista o obligație de plată în sarcina pârâtei.

Aprecierea instanței:

Studiind materialele dosarului, audiind explicațiile părților, instanța ajunge la concluzia că acţiunea este întemeiată şi urmează a fi admisă în partea rămasă după ridicarea excepției d e tardivitate, din următoarele considerente.

Potrivit prevederilor art. 5 CPC orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

Potrivit art.8 alin.(2) lit.a) Cod civil, drepturile şi obligațiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice. Astfel, drepturile şi obligațiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile. Iar persoanele care sunt parte la aceste relaţii, sînt obligate de a-şi înfăptui drepturile şi exercita obligaţiile cu bună credinţă şi diligenţă în concordanţă cu stipulările contractuale.

În baza art.239 Cod de procedură civilă hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Din materialele dosarului rezultă că Consiliul municipal Chișinău este proprietar al lotului de pământ cu suprafața totală de 5.1341 ha cu numărul cadastral *****, situat în municipiul Chişinău, sect. Râşcani str. Calea Ghidighici, 15.

Pe acest teren sunt amplasate imobile, ce aparțin cu drept d e proprietate Firmei de construcție a drumurilor „„Edilitate" S.A. (*****).

Acest fapt se conformă prin extrasul din Registrul bunurilor imobile (f.d.9-11).

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 2/18-1 din 27.02.2014 s-au delimitat terenurile proprietate municipală din sectorul Buiucani, unde sub nr. 283 este vizat și terenul indicat (f.d.12-14).

Potrivit art.29 din Legea nr. 1125/2002, republicată în MO nr. 66-75 art. 133 din 01.03.2019, 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.

(2) 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 nu mai mică decât valoarea de piaţă a terenului estimată conform raportului de evaluare întocmit de un evaluator în conformitate cu Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare. Această obligaţie incumbă şi dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat şi al dreptului de superficie. La modul de determinare a cuantumului redevenţei, exceptare se face pentru terenurile fondului apelor, pentru care redevenţa se calculează conform legislaţiei.

(2^1) De plata redevenţei anuale prevăzute la alin.(2) se scutesc:

a) autorităţile/instituţiile bugetare finanţate de la bugetul de stat, autorităţile/instituţiile publice la autogestiune fondate de autorităţile administraţiei publice centrale, întreprinderile de stat şi societăţile comerciale cu capital integral de stat – în privinţa terenurilor proprietate a statului pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecţi;

b) autorităţile/instituţiile bugetare finanţate de la bugetul local, autorităţile/instituţiile publice la autogestiune fondate de autorităţile publice locale, întreprinderile municipale şi societăţile comerciale cu capital integral ale unităţii administrativ-teritoriale – în privinţa terenurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecţi;

c) asociaţiile de proprietari din condominiu, cooperativele de construcţie a locuinţelor, asociaţiile de proprietari ai locuinţelor privatizate, cultele religioase şi părţile lor componente, administratorii cimitirelor – în privinţa terenurilor proprietate a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale asupra cărora acestea au un drept de posesie sau folosinţă;

d) proprietarii locuinţelor (încăperilor) din blocurile locative, ai caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate, care nu constituie blocuri, ai caselor de locuit (casă individuală, casă de vacanţă), ai anexelor gospodăreşti şi grădinilor – în privinţa terenurilor proprietate a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecţi.

(3) În cazul prevăzut la alin.(1) lit.e), dreptul de superficie se instituie doar asupra părţii terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părţilor de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea superficiarului sau la iniţiativa proprietarului. Exceptare se face pentru terenurile fondului apelor, conform prevederilor Legii apelor nr.272/2011, care le distinge ca bunuri indivizibile.

(4) În cazurile prevăzute la alin.(1) lit.a)-d), dacă proprietarul bunului imobil respectiv are dreptul menţionat doar asupra părţii respective a terenului, dreptul de superficie se extinde doar asupra părţii terenului asupra căreia el are dreptul menţionat.

(5) Dreptul de superficie prevăzut de prezentul articol este perpetuu. Cu toate acestea, în cazul în care actul juridic sau administrativ ori legea care guvernează dreptul menţionat la alin.(1) lit.a)-d) stabileşte un termen de existenţă al dreptului menţionat, după a cărui expirare proprietarul terenului devine proprietar deplin al bunului imobil respectiv înregistrat separat în capitolul B, dreptul de superficie prevăzut de prezentul articol se stinge la expirarea termenului de existenţă al dreptului menţionat.

Prin prisma normei legale vizate, ținînd cont de faptul că pîrîtul cade sub incidența lit. d) și c) alin.(1), este obligat să achite în bugetul local o redevență anuală, determinată de administrația publică locală care nu v-a fi mai mică decît plata anuală minimă d e arendă a terenurilor proprietate publică, stabilită de art.10 alin. (11) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 cu privire la preţul normativ şi modul de vânzare - cumpărare a pământului (în vigoare la momentul calculării plății pentru folosirea terenului).

Potrivit art. 10 alin.(1) din Legea cu privire la preţul normativ şi modul de vânzare - cumpărare a pământului, preţul normativ al pămîntului se stabileşte la vînzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum şi în alte cazuri ce ţin de activitatea economică.

O astfel de plată este prevăzută în legislație în art. 10/1 alin.(1) din Legea menționată, care atestă 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. (11) 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.

În conformitate cu prevederile ”Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chişinău" şi ,,Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale", aprobat prin decizia Consiliului Municipal Chişinău nr. 3/24 din 02.04.2013”, plata anuală pentru utilizarea terenului dat constituie suma de 194 288,00 lei pe an.

Reieșind din această sumă reclamantul a calculat suma datoriei pîrîtului pentru perioada 01.03.2019-31.12.2021 în mărime de 550483 lei, sumă ce solicită a fi încasată, trimițînd pîrîtului și o somație cu aceeași solicitare, care nu a fost admisă.

Întrucît acțiunea a fost depusă la 24.03.2023, pîrîtul, prin prisma art. 186/1 CPC, a ridicat excepția d e tardivitate.

Prin încheierea judecătoriei din 31 ianuarie 2025, s-a admis cererea pîrîtului Firma de Construcție a Drumurilor ”Edilitate” S.A. privind respingerea parțială, ca fiind tardivă (excepția de tardivitate), a cererii de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău către Firma de Construcție a Drumurilor ”Edilitate” S.A. cu privire la încasarea datoriei la folosirea terenului și s-a respins ca fiind tardivă, pretenția Consiliului municipal Chișinău către Firma de Construcție a Drumurilor ”Edilitate” S.A. cu privire la încasarea datoriei la folosirea terenului în partea încasării sumei de 206000 (două sute șase mii) lei, acumulată pentru folosirea terenului cu număr cadastral *****, situat în str. Calea Ghidighici,15, sect. Rîșcani, mun.Chișinău, pe perioada 01.03.2019- 23.03.2020 (f.d.167-168).

Prin decizia Curții de Apel Centru din 04 decembrie 2025 încheierea vizată a fost menținută (f.d.190-194).

În conformitate cu art. 774 alin. (1) Cod 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.

Potrivit art.775 alin. (1) Cod civil, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenței, la momentul executării şi stingerii obligației.

Norma juridică cuprinsă în art.776 Cod civil al R. Moldova prevede că obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Art.858 alin.(1) Cod civil enunță că temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii.

Conform art. 42 Cod funciar al Republicii Moldova (în vigoare la momentul calculării plății pentru folosirea terenului), terenurile din intravilan se află în administrarea autorităţilor administraţiei publice locale, iar din municipii – în proprietate municipală.

Art. 500 alin. (1) din Codul civil, prevede că proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului.

Instanța, apreciind probele administrate în conformitate cu art. 130 Cod de procedură civilă, reține că acestea sunt pertinente, concludente și suficiente pentru stabilirea circumstanțelor de fapt ale cauzei, iar argumentele părților au fost analizate prin prisma normelor de drept material și procedural incidente.

Instanța constată că, potrivit materialelor cauzei și înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile, terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 5,1341 ha, situat în municipiul Chișinău, sectorul Rîșcani, str. Calea Ghidighici 15, aparține cu drept de proprietate municipiului Chișinău, iar pe acesta sunt amplasate bunuri imobile ce aparțin pârâtei S.A. „Edilitate”.

Totodată, instanța reține că pârâta a folosit terenul proprietate publică a unității administrativ-teritoriale în lipsa unui contract de arendă sau a unui alt act juridic care să reglementeze utilizarea acestuia, fapt ce atrage incidența dispozițiilor legale privind plata pentru folosința terenului și obligația de achitare a redevenței stabilite de autoritatea publică locală, în temeiul legislației speciale aplicabile.

Analizând prevederile Legii nr. 133/2018, ale Codului civil și ale legislației privind prețul normativ al pământului, instanța conchide că dreptul de superficie instituit prin efectul legii generează în sarcina superficiarului obligația de plată a redevenței anuale pentru utilizarea terenului proprietate publică, în condițiile stabilite de autoritatea publică competentă. În speță, instanța reține că pârâta se încadrează în categoria subiecților obligați la achitarea plății pentru folosința terenului, întrucât deține bunuri imobile amplasate pe terenul proprietate municipală, fără a deține un titlu juridic de folosință asupra acestuia.

Raportând situația de fapt la normele legale incidente, instanța apreciază că pretențiile reclamantului sunt întemeiate în partea ce vizează perioada pentru care nu este incidentă prescripția extinctivă, respectiv perioada 24 martie 2020 – 31 decembrie 2021, reținând că pentru această perioadă nu au fost prezentate probe care să înlăture obligația de plată sau să dovedească stingerea acesteia.

În consecință, instanța consideră întemeiată pretenția privind încasarea datoriei pentru folosirea bunului imobil – teren cu suprafața de 5,1341 ha, cu numărul cadastral *****, situat în municipiul Chișinău, sectorul Rîșcani, str. Calea Ghidighici 15, pentru perioada 24 martie 2020 – 31 decembrie 2021, în cuantum de 344.483 (trei sute patruzeci și patru mii patru sute optzeci și trei) lei.

Subsecvent, în temeiul art. 94 Cod de procedură civilă, instanța reține că partea care a pierdut procesul suportă cheltuielile de judecată, inclusiv taxa de stat achitată de reclamant la înaintarea acțiunii. Astfel, se impune încasarea de la S.A. „Edilitate” în beneficiul statului a taxei de stat în mărime de 10.884 (zece mii opt sute optzeci și patru) lei 46 bani.

În temeiul celor expuse și al normelor legale aplicabile, instanța ajunge la concluzia de a admite acțiunea integral, cu dispunerea încasării sumelor solicitate în limitele perioadei admise și a cheltuielilor de judecată aferente.

În conformitate cu art. art. 94, 96, 236, 238-241 CPC, instanţa de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite acțiunea.

Se încasează de la Firma de Construcție a Drumurilor ”EDILITATE” S.A. (IDNO *****) în beneficiul Consiliului mun.Chișinău suma datoriei pentru folosirea bunului imobil- teren cu suprafața de 5,1341 ha, nr. cadastral *****, situat în mun.Chișinău, sect. Rîșcani, str. ***** pe perioada 24 martie 2020-31 decembrie 2021 în valoare de 344483 (trei sute patruzeci și patru mii patru sute optzeci și trei) lei.

Se încasează de la Firma de Construcție a Drumurilor ”EDILITATE” S.A. (IDNO *****) în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 10884 (zece mii opt sute optzeci și patru) lei 46 bani.

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

Preşedintele şedinţei, Nadejda Mazur
Judecătorul