Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător Svetlana Cușnir

Dosarul nr. 2ac-81/24
(2-21115221-02-2ac-29012024)

D E C I Z I E

11 martie 2025 mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

Instanța compusă din:
Președintele completului Ruxanda Pulbere
Judecători Ala Malîi și Roman Pascari

Grefier Daniela Cucerenco

Examinând în ședința de judecată publică cererea de apel declarată de reprezentantul Consiliului Municipal Chișinău și Primarului General al Municipiului Chișinău, specialistul principal Orelnco Ina,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul Municipal Chișinău și Primarul General al Municipiului Chișinău împotriva „VLADIGHER VEST" S.R.L., intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice, cu privire la încasarea datoriei,

împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 19 octombrie 2023, prin care s-a respins cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul Municipal Chișinău și Primarul General al Municipiului Chișinău împotriva „VLADIGHER VEST" S.R.L., intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice cu privire la încasarea datoriei,-

a c o n s t a t a t:

Argumentele reclamantului:

1. Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al Municipiului Chișinău s-au adresat în instanţa de judecată împotriva „VLADIGHER VEST" S.R.L., intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice, cu privire la încasarea datoriei.
2. În motivarea cererii de chemare în judecată au invocat că lotul de pământ cu suprafața de *****ha, cu număr cadastral *****, situat în municipiul Chișinău, *****pe care sunt amplasate imobilele proprietate privată, constituie proprietate municipală. La 1 martie 2019 a intrat în vigoare Legea nr. 133 din 15.11.2018 „Privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative" și conform prevederilor 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 domeniul 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 dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la 1 martie 2019, are drept de posesie și folosință.

3. Au specificat că superficiarul care deține superficie legală este obligat să achite în bugetul de stat după caz, în bugetul local, o redevență anuală în mărime egală cu chiria pentru locațiunea terenului statului, prevăzută de legea anuală a bugetului de stat, reglementate de art. 654 alin. (1) - 666 din Codul civil.
4. Prin somația nr. 01/1-08-1876 din 17 septembrie 2020, Primăria municipiului Chișinău a informat „VLADIGHER VEST" S.R.L. despre faptul respectiv și a solicitat achitarea benevolă, în termen de 10 zile, a redevenței în mărime de 4647 lei pentru perioada 3 septembrie 2019 – 3 septembrie 2020.
5. Totodată, plata pentru anul de utilizare a pământului 3 septembrie 2020 – 3 septembrie 2021 de 4647 de lei, urma a fi achitată trimestrial nu mai târziu de ultima dată a fiecărui trimestru, câte 1161 de lei în fiecare trimestru.
6. Au explicat că plata anuală pentru utilizarea terenului dat este compusă din suma de 4647 lei pe an, calculat conform prevederilor „Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău" și „Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale", aprobate prin deciziile Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 din 2 aprilie 2013, plata anuală pentru folosirea terenurilor proprietate municipală a fost recalculată.
7. Au menționat că „VLADIGHER VEST" S.R.L. nu a respectat prevederile expres stipulate în legislație, ce se manifestă prin neachitarea redevenței pentru folosirea bunului imobil teren - suprafața de *****ha, cu numărul cadastral *****, situat în municipiul Chișinău, *****nici după somația din 17 septembrie 2020.
8. În temeiul celor expuse, Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al Municipiului Chișinău au solicitat încasarea din contul „VLADIGHER VEST" S.R.L. a sumei de 7331,75 de lei, ce reprezintă plată pentru folosirea terenului pentru perioada 3 septembrie 2019 – 1 ianuarie 2021.

Poziția instanței de fond:

9. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 19 octombrie 2023 s-a respins cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul Municipal Chișinău și Primarul General al Municipiului Chișinău împotriva „VLADIGHER VEST" S.R.L., intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice cu privire la încasarea datoriei.
10. Pentru a hotărî astfel, prima instanță a subliniat că proprietar al terenului amplasat în municipiul Chișinău pe str. ***** cu număr cadastral *****, este Statul – Republica Moldova, care potrivit prevederilor legale, deține dreptul de posesiune, folosință și dispoziție asupra bunului nominalizat și nu autoritatea publică locală - Consiliul municipal Chișinău și a constatat lipsa unui raport juridic obligațional între Consiliul municipal Chișinău, Primăria mun.Chișinău și pârâtul „VLADIGHER VEST" S.R.L.

Solicitarea apelantului:

11. Nefiind de acord cu hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 19 octombrie 2023, reprezentantul Consiliului Municipal Chișinău și Primarului General al Municipiului Chișinău, specialistul principal Orelnco Ina a declarat apel împotriva

hotărârii instanței de fond, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii, cu adoptarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

Argumentele părților:

12. În susținerea apelului, reprezentantul Consiliului Municipal Chișinău și Primarului General al Municipiului Chișinău, specialistul principal Orelnco Ina a criticat concluzia instanței cu privire la lipsa dreptului subiectiv la acțiune, făcând referire la Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 2/18-2 din 27 februarie 2014, despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Rîșcani și la dreptul de dispoziție în temeiul acesteia.
13. A considerat că practica înscrierilor ”Republica Moldova” se datorează faptului că data adoptării Legii nr. 1543 nu exista un concept de delimitare a terenurilor proprietate publică., acesta apărând numai odată cu adoptarea Legii nr. 523 și Legii nr. 981.
14. A apreciat critic poziția Agenției Proprietății Publice, menționând că aceasta nu a prezentat acte prin care terenul respectiv să fi fost inclus în registrul băncii centrale de date, deținut de Agenție, care ar confirma că este proprietatea statului, mai mult nici nu a contestat Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 2/18-2 din 27 februarie 2014.
15. În ședința judiciară în instanța de apel reprezentantul apelanților ” Consiliului mun. Chișinău și Primarului general al mun. Chișinău legal citat despre locul, data și ora ședinței, nu s-a prezentat, nu a comunicat motive în argumentarea absenței și nu a solicitat examinarea apelului în lipsa sa. Instanța de apel, în temeiul art. 379 alin. (2) Cod de procedură civilă, a dispus examinarea apelului în lipsa acestuia.
16. În ședința judiciară în instanța de apel reprezentantul intimatului „VLADIGHER VEST” S.R.L., avocatul Iudin Gheorghe a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii primei instanțe.
17. În ședința judiciară în instanța de apel reprezentantul intimatului, Agenției Proprietății Publice, legal citat despre locul, data și ora ședinței, nu s-a prezentat, nu a comunicat motive în argumentarea absenței și nu a solicitat examinarea apelului în lipsa sa. Instanța de apel, în temeiul art. 379 alin. (2) Cod de procedură civilă, a dispus examinarea apelului în lipsa acestuia.

Aprecierea instanței de apel:

18. Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul consideră apelul declarat drept neîntemeiat și care urmează a fi respins, din următoarele motive.
19. În conformitate cu art. 373 Cod de procedură civilă *”instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel. Apelantului*

nu i se poate crea în propria cale de atac o situaţie mai dificilă decît aceea din hotărîrea atacată cu apel, cu excepţia cazurilor cînd consimte şi cînd hotărîrea este atacată şi de alţi participanţi la proces".

20. Potrivit art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă "*instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe".*
21. Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres obligă instanța de apel să verifice circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.
22. Colegiul Civil reține că instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reținând-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare. (Hirro Balani c. Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 § 43).
23. 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.
24. Totodată, 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 soluționarea prezentei cauze (a se vedea Gard Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag.26, Moreira Fereira vs Portugalia (nr.2) (Marea Cameră), 11 iulie 2017, parag.84,98).
25. În conformitate cu prevederile art.118 alin. (1) Cod de procedură civilă "*fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale*", iar conform art. 130 Cod de procedură civilă "*instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei*".
26. Din suportul probatoriu rezultă cu certitudine că proprietar al bunului imobil – teren pentru construcții, amplasat în mun. Chișinău sect. Rîșcani, str. ***** cu suprafața *****ha, identificat prin numărul cadastral *****, este Republica Moldova. Temeiul înscrierii indicate anterior a servit Legea Cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XII din 25 februarie 1998.
27. Același suport probatoriu denotă faptul că pe terenul menționat anterior sunt amplasate două bunuri imobile – construcții, identificate prin numerele cadastrale *****.01 și *****.02, care aparțin cu drept de proprietate „VLADIGHER VEST" S.R.L., în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2345 din 3 septembrie 2019.
28. La 17 septembrie 2020 Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, motivând că potrivit Deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 2/18-2 din 27 februarie

2014 a fost aprobată lista terenurilor proprietate municipală și s-a clasat pe domeniul public și privat potrivit anexei, din care urmează terenul din intravilan cu numărul cadastral *****, identificat ca privat, a informat „VLADIGHER VEST" S.R.L. despre necesitatea achitării redevenței pentru acest teren, calculată automatizat în baza Metodologiei calculării prețului estimative al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău, aprobată prin Deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 3/24 din 2 aprilie 2013 în mărime de 7331,75 lei pentru perioada 1 septembrie 2019 – 1 ianuarie 2021.

29. „VLADIGHER VEST" S.R.L. a recepționat notificarea la 9 octombrie 2020.
30. Bazându-se pe faptul că terenul cu numărul cadastral ***** constituie proprietate municipală, iar „VLADIGHER VEST" S.R.L., în calitate de proprietar al obiectivelor amplasate pe acest teren, nu execută obligația de achitare a plății pentru folosirea acestuia, Consiliul Municipal Chișinău și Primarului General al Municipiului Chișinău s-au adresat cu prezenta acțiune în instanță.
31. Fiind investită cu examinarea cauzei, prima instanță a respins acțiunea, motivând în esență că terenul nu este proprietate municipală, ci aparține Statului Republica Moldova, astfel Consiliul mun. Chișinău, nu dispune de dreptul subiectiv la acțiune pentru încasarea redevenței de la pârâtul „VLADIGHER VEST" S.R.L.
32. Din cererea de apel a Consiliului Municipal Chișinău și Primarului General al Municipiului Chișinău se distinge dezacordul cu hotărârea primei instanțe prin prisma faptului că dreptului subiectiv la acțiune urmează din Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 2/18-2 din 27 februarie 2014, despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Rîșcani, iar practica înscrierilor "Republica Moldova" se datorează faptului că la data adoptării Legii nr. 1543 nu exista un concept de delimitare a terenurilor proprietate publică, acesta apărând numai odată cu adoptarea Legii nr. 523 și Legii nr. 981.
33. Verificând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate prin prisma argumentelor invocate în apel și, raportându-le la suportul probatoriu, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău constată că soluția fondului este justă, fiind bazată pe interpretarea și aplicarea corectă a dispozițiilor legale, precum și pe cercetarea obiectivă a suportului probatoriu, situație ce impune menținerea actului judecătoresc contestat.
34. Conform art. 413 alin.(1) și (2) lit. a) Cod civil *"drepturile, actele şi faptele privitoare la starea şi capacitatea persoanelor, cele în legătură cu bunurile care aparţin acestora, precum şi orice raporturi juridice sînt supuse publicităţii în cazurile expres prevăzute de lege. Publicitatea menţionată la alin.(1) se realizează prin registrul bunurilor imobile".*
35. Art. 415 Cod civil reglementează efectele publicității, stabilind la alin.(1) că *"Publicitatea asigură opozabilitatea dreptului, actului, faptului, precum şi a oricărui raport juridic supus publicităţii, stabileşte rangul acestora şi, dacă legea prevede în mod expres, condiţionează constituirea sau efectele lor juridice",* iar art. 416 Cod civil reglementează prezumțiile în materie de registre de publicitate, indicând la alin.(1) că *"Dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că el există, cît timp nu a fost radiat sau modificat în condiţiile legii".*
36. Potrivit art. 424 alin.(1) și (4) Cod civil *"dacă legea nu prevede altfel, drepturile supuse înregistrării se constituie, se transmit, se grevează cu drepturi reale, numai prin înregistrare în registrul prevăzut de lege, pe baza actului sau faptului care întemeiază*

înregistrarea în condiţiile legii. Modificarea unui drept înregistrat se face potrivit regulilor stabilite pentru dobîndirea acestui drept".

37. În acord cu art. 434 Cod civil *"în cazul drepturilor supuse înregistrării, prezumţiile prevăzute la art.416 pot fi răsturnate numai pe calea acţiunii în rectificare sau dacă se face dovada cazului prevăzut la art.425".*
38. Conform art. 446 alin.(1) Cod civil *"În registrul bunurilor imobile se înregistrează bunurile imobile şi drepturile reale asupra lor (drepturi reale imobiliare). De asemenea, în registrul bunurilor imobile se înscriu părţile componente ale bunurilor imobile. În cazurile prevăzute de lege, titularul dreptului real este obligat să ceară înscrierea părţilor componente ale bunurilor imobile".*
39. Art. 447 Cod civil stabilește condițiile de înregistrare, indicând că *"în afara altor temeiuri prevăzute de lege, înregistrarea sau înregistrarea provizorie în registrul bunurilor imobile se efectuează în baza contractului autentificat notarial, a hotărîrii judecătoreşti, a certificatului de moştenitor sau în baza unui act emis de autorităţile administrative în cazurile în care legea prevede aceasta".*
40. În conformitate cu prevederile art. 465 alin.(1) din Codul civil " *Dacă legea nu prevede altfel, drepturile reale asupra bunurilor imobile se constituie, se transmit, se grevează cu alte drepturi reale numai prin înregistrare în registrul bunurilor imobile, pe baza actului sau faptului care întemeiază înregistrarea în condiţiile legii"*.
41. Potrivit art. 471 alin.(1) și (2) Codul civil *" bunurile care aparţin statului sau unităţilor administrativ-teritoriale fac parte din domeniul privat dacă, prin lege sau în modul stabilit de lege, nu sînt trecute în domeniul public. Din domeniul public al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale fac parte bunurile determinate de lege, precum şi bunurile care, prin natura lor, sînt de uz sau de interes public. Interesul public implică afectarea bunului la un serviciu public sau la orice activitate care satisface nevoile colectivităţii fără a presupune accesul nemijlocit al acesteia la utilizarea bunului conform destinaţiei menţionate".*
42. Așadar, Colegiul civil reține că publicitatea dreptului asupra bunului imobil este esențială**,** iar calitatea de titular al dreptului real se determină exclusiv prin verificarea registrului bunurilor imobile**.**
43. Astfel, chiar dacă autoritatea publică locală a adoptat o decizie de delimitare, aceasta nu produce efecte reale și opozabile terților în absența finalizării procedurii de înregistrare în registrul bunurilor imobile. Or, în speță, extrasul din registrul bunurilor imobile actualizat la 22 februarie 2021 indică explicit că terenul cu nr. cadastral ***** se află în proprietatea Republicii Moldova, și nu a fost transferat sau înregistrat în proprietatea municipiului Chișinău.
44. În consecință, doar titularul dreptului de proprietate publică – în speță, statul, prin autoritatea competentă – este în drept să exercite prerogativele aferente, inclusiv să solicite contraprestație pentru folosirea bunului. Consiliul Municipal Chișinău nu deține un drept subiectiv recunoscut de lege asupra bunului în litigiu, întrucât nu este titularul dreptului real înscris în registru, iar dreptul de gestiune, dacă există, nu a fost dovedit și nu este opozabil debitorului obligației pretinse.
45. Întrucât dreptul de a acționa în justiție este condiționat de existenta unui interes legitim și actual, precum și de calitatea de titular al raportului juridic subiectiv, cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al Municipiului

Chișinău a fost corect respinsă de prima instanță, or, aplicând corect dispozițiile Codului civil privind dobândirea și opozabilitatea dreptului de proprietate publică, simpla adoptare a unei decizii administrative neînsoțite de înregistrare cadastrală nu este suficientă pentru a constitui temei al acțiunii în justiție.

46. Colegiul apreciază ca fiind contradictorie și neîntemeiată poziția apelantului, care susține că dreptul de proprietate asupra terenului în litigiu ar aparține Consiliului municipal Chișinău în temeiul Deciziei nr. 2/18-2 din 27 februarie 2014, fără a ține cont de conținutul integral al acesteia.
47. Astfel, deși în anexa la decizie terenul cu numărul cadastral ***** este clasificat ca proprietate municipală – domeniu privat, în cuprinsul pct. 2 și 3 al aceleiași decizii, Consiliul municipal însuși prevede expres că terenurile astfel delimitate urmează a fi înregistrate în registrul bunurilor imobile și în registrul deținătorilor de teren, prin implicarea Direcției funciare și a Oficiului cadastral teritorial Chișinău.
48. Prin urmare, chiar Consiliul municipal condiționează efectul juridic deplin al delimitării și clasificării terenurilor de respectarea unei proceduri ulterioare de publicitate imobiliară, în conformitate cu legislația aplicabilă, care prevede că drepturile reale asupra bunurilor imobile, inclusiv dreptul de proprietate publică, sunt opozabile numai din momentul înregistrării în Registrul bunurilor imobile.
49. A ignora această procedură și a pretinde existența dreptului subiectiv în lipsa înregistrării ar însemna să se acorde efecte juridice unei situații juridice declarative și provizorii, pe care însuși emitentul actului administrativ (Consiliul municipal) a supus-o unei condiții de validare – anume înscrierea în registrul bunurilor imobile.
50. În acest context, apelantul nu poate invoca existența unui drept derivat dintr-o decizie administrativă care, prin chiar conținutul ei, recunoaște necesitatea înregistrării oficiale a dreptului pentru a produce efecte juridice.
51. Colegiul reține că celelalte argumente invocate de apelant, de natură istorică, administrativă sau interpretativă, sunt irelevante în fața cerinței legale de publicitate a dreptului real, iar apelul urmează a fi respins în întregime ca neîntemeiat.
52. În final, Colegiul civil consideră necesar de a respinge apelul declarat de reprezentantul Consiliului mun. Chișinău și Primarului general al mun. Chișinău, specialistul principal Orelnco Ina și a menține hotărârea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 19 octombrie 2023, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul Municipal Chișinău și Primarul General al Municipiului Chișinău împotriva „VLADIGHER VEST” S.R.L., intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice, cu privire la încasarea datoriei.
53. În conformitate cu art. 385 lit. a), art. 389-390, art. 394 din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău,-

d e c i d e :

Se respinge cererea de apel declarată de reprezentantul Consiliului Municipal Chișinău și Primarului General al Municipiului Chișinău, specialistul principal Orelnco Ina.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 19 octombrie 2023, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul Municipal Chișinău și Primarul General al Municipiului Chișinău împotriva „VLADIGHER VEST” S.R.L., intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice, cu privire la încasarea datoriei.

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

Președintele completului Ruxanda Pulbere

Judecători Ala Malîi

Roman Pascari