Dosarul nr. 2c-1526/2022

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

18 iulie 2024 *municipiul Chişinău*

Judecătoria Chişinău, sediul Centru
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător *Eugenia Culinca*
Grefier *Vanesa Malcic*

examinând în şedinţă de judecată publică, în procedura contencioasă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul Municipal Chişinău împotriva Firmei de Construcţie a Drumurilor „Edilitate" Societate pe Acţiuni cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanţilor la proces.

La data de 29 iunie 2022, Consiliul municipal Chişinău s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva FCD „Edilitate" SA, prin care a solicitat încasarea de la pârâtă a datoriei în sumă de 58652,50 lei pentru folosirea terenului, pentru perioada 1 martie 2019 – 1 aprilie 2021.

În motivarea cererii de chemare în judecată, reprezentantul reclamantului a indicat că, bunurile imobile din strada Cucorilor, 39 din municipiul Chişinău, ce aparţin FCD „Edilitate" SA, sunt amplasate pe lotul de pământ ce constituie proprietate municipală.

Remarcă partea reclamantă că, în conformitate cu prevederile Metodologiei calculării preţului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chişinău şi Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobate prin deciziile Consiliului municipal Chişinău nr. 3/24 din 2 aprilie 2013, plata anuală pentru utilizarea terenului dat constituie suma de 25137 lei pe an.

Notează reclamantul că, pârâta nu a respectat prevederile expres stipulate în legislaţie manifestate prin neachitarea sumei de 58652,50 lei pentru folosirea bunului imobil – teren cu suprafaţa de 0,6969 ha numărul cadastral *****, situat în municipiul Chişinău, sectorul Rîşcani, strada Cucorilor, ***** pentru perioada 1 martie 2019 – 1 aprilie 2021.

Întru soluţionarea litigiului pe cale extrajudiciară, Consiliul municipal Chişinău a expediat în adresa pârâtei somaţia cu nr. 01/1-08-1650 din 26 mai 2021, fiindu-i acordat un termen suplimentar pentru înlăturarea încălcărilor specificate în legislaţie, solicitându-i-se stingerea integrală a datoriei, cerinţe care au rămas fără satisfacere.

În drept acţiunea a fost întemeiată pe dispoziţiile art. 10 din Codul civil, Legii nr. 1308-VII din 25 iulie 1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, art. 33 alin. (1), art. 166-168 Cod de procedură civilă.

Fiind înştiinţată despre examinarea cauzei, pârâta FCD „Edilitate" SA a depus referinţă prin care şi-a exprimat dezacordul cu acţiunea reclamantului (f.d. 40, verso).

Cu privire la termenul de depunere a acţiunii, pârâtă a menţionat că, cererea de chemare în judecată a fost depusă peste termenul prevăzut de lege, astfel solicită să fie respinsă ca tardivă.

Referitor la temeinicia acţiunii, reprezentantul pârâtei a remarcat că, reclamantul a selectat din dispoziţia alin. (2) art. 129 din Legea nr. 1125/2002 în redacţia Legii nr.171 din 19 decembrie 2019, doar acele prevederi care vizează doar pe autoritatea publică locală.

A notat reprezentantul pârâtei că, FCD „Edilitate" SA a achitat în bugetul de stat impozitul de stat pentru superficia terenului cadastral nominalizat pentru perioada anilor 2019 – 2021, inclusiv şi pentru terenul cu numărul cadastral *****din municipiul Chişinău, strada Cucorilor, ***** în sumă de 47014,88 lei, fapt confirmat prin dispoziţiile de plată anexate.

Suplimentar, partea pârâtă a remarcat că, potrivit somaţiei nr. 01/1-08-1650 din 26 mai 2021, expediată în adresa FCD „Edilitate" SA, s-a menţionat că, plata pentru utilizarea terenului, dimensiunile concrete ale părţilor de teren pe care se va institui superficia, se va stabili ulterior de către Consiliul municipal Chişinău sau la cererea superficiarului, fapt care până la moment nu s-a înfăptuit, în adresa superficiarului nu a fost expediate decizii privind stabilirea părţilor de teren, a hotarelor terenului sau a suprafeţei terenului, pe care urma stabilită superficia, iar superficiarul nu a depus cereri în sensul dat, ceea ce denotă că nu este suprafaţa terenului pentru a fi stabilită plata corespunzătoare.

Prin încheierea din 18 iulie 2024, excepţia de tardivitate invocată de pârâtă a fost respinsă ca neîntemeiată (f.d. 96-98).

În şedinţa de judecată reprezentantul Consiliului municipal Chişinău, Darii Dumitru, şi reprezentantul pârâtei FCD „Edilitate" SA, avocatul stagiar Ion Malic, fiind citaţi în mod legal, nu s-au prezentat, nu au comunicat instanţei motivele neprezentării.

Reţinând faptul că, toţi participanţii la proces au fost citaţi în mod legal, instanţa de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa reprezentanţilor părţilor.

Aprecierea instanţei de judecată

Examinând materialele cauzei şi probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le per ansamblu la prevederile legale, judecătorul consideră necesar de a admite în parte acţiunea, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) şi (3) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.*

Conform art. 121 Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului*, iar în temeiul art. 130 alin. (1) - (3) Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de legislaţie. 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.*

Conform art. 239 Cod de procedură civilă, *hotărârea 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.*

În sensul art. 9 alin. (1) Cod civil, *drepturile şi obligaţiile 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 legislaţiei civile.*

Art. 10 alin.(1) Cod civil stabileşte că, *persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară.*

Instanţa reţine că, prin efectul Legii nr.133/2018 din 15 noiembrie 2018 privind modernizarea Codului civil şi modificarea unor acte legislative, începând cu 1 martie 2019, *s-a instituit dreptul de superficie asupra terenului care aparţine statului sau unităţilor administrativteritoriale (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.

Conform art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125 din 13 iunie 2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, în redacţia Legii nr. 171 din 19 decembrie 2019, *superficiarul care deţine superficie legală în temeiul alin. (1) lit. d) sau e) este obligat să achite în bugetul de stat sau, după caz, în bugetul local o redevenţă anuală, determinată în modul stabilit de Guvern, pentru terenul care aparţine statului sau, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul care aparţine unităţii administrativ-teritoriale, dar care nu va fi mai mică decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică, stabilită conform art. 10 alin. (11) din Legea nr.1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare cumpărare a pământului. Această obligaţie incumbă şi dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat şi al dreptului de superficie.*

În acord cu dispoziţia art. 10 alin. (1) din Legea cu privire la preţul normativ şi modul de vânzare cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997, *preţul normativ al pământului se stabileşte la vânzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum şi în alte cazuri ce ţin de activitatea economică.*

În conformitate cu art. 10^1 alin. (1) din aceiaşi Lege, *în cazul în care proprietarii bunurilor privatizate sau ai întreprinderilor şi bunurilor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente bunurilor şi întreprinderilor menţionate, de la aceştia, în modul şi termenele fixate în conformitate cu legislaţia, se va încasa anual plata pentru folosirea terenului, stabilită în mod unilateral de consiliile locale, nu mai mică decît plata anuală de arendă, calculată conform art.10 alin.(11), şi nu mai mare de 10% din preţul normativ al pământului, calculat pentru destinaţia respectivă. Plata specificată va fi încasată, în termenele fixate de consiliile locale pentru terenurile proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale sau de Agenţia Proprietăţii Publice pentru terenurile proprietate publică a statului, pentru perioada cuprinsă între data adoptării de către consiliul local/Agenţia Proprietăţii Publice a deciziei corespunzătoare şi cea a încheierii contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă.*

În şedinţa de judecată s-a stabilit că, terenul cu numărul cadastral *****din municipiul Chişinău, strada Cucorilor, ***** pe care sunt amplasate 6 construcţii proprietate ale FCD „Edilitate" SA, constituie proprietate municipală. (f.d. 9-11).

În conformitate cu prevederile „Metodologiei calculării preţului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chişinău", aprobată prin decizia Consiliului Municipal Chişinău nr. 3/24 din 2 aprilie 2013, plata anuală pentru utilizarea terenului dat constituie suma de 58.652,50 lei pe an. (f.d. 6-8).

Partea reclamantă, prin cererea de chemare în judecată, a solicitat încasarea de la FCD „Edilitate" SA în beneficiul Consiliului municipal Chişinău suma de 58.652,50 lei, ce reprezintă plata pentru folosirea terenului, pentru perioada 1 martie 2019 – 1 aprilie 2021.

Instanţa de judecată, în şedinţa de judecată, a constatat că, pârâta FCD „Edilitate" SA nu a respectat prevederile expres stipulate în legislaţie ce se manifestă prin neachitarea sumei de 58.652,50 lei, pentru folosirea bunului imobil teren-suprafaţa de 0,6969 ha, numărul cadastral ***** din municipiul Chişinău, strada Cucorilor, ***** pentru perioada 1 martie 2019 – 1 aprilie 2021.

Din materialele cauzei rezultă că, Consiliul Municipal Chişinău, Primăria municipiului Chişinău a întreprins măsuri de soluţionare a litigiului pe cale prealabilă. Prin Somaţia nr.01/1-08-1650 din 26 mai 2021, pârâtei i-a fost acordat un termen suplimentar pentru înlăturarea încălcărilor legislaţiei, solicitându-i stingerea integrală a datoriei. (f.d. 5, verso)

Deşi, somaţia a fost recepţionată de FCD „Edilitate" SA la data de 1 iunie 2021, cerinţele înaintate au rămas fără satisfacere. Şi în astfel de circumstanţe, reclamantul a înaintat instanţei de judecată prezenta acţiune pentru a fi soluţionat litigiul pe cale judecătorească.

Potrivit art. 29 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 1125 din 13 iunie 2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, *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: e) nu are niciun drept asupra terenului.*

După cum rezultă din extrasul din Registru bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral *****din strada Cucorilor, ***** pe care se află construcţiile ce aparţin cu drept de proprietate pârâtei FCD „Edilitate" SA - cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****, *****, *****, aparţine autorităţii publice locale - Primăriei municipiului Chişinău, instanţa conchide că, situaţia acestor terenuri cade sub incidenţa art. 29 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 1125 din 13.06.2002.

Prin urmare, cazului sunt aplicabile prevederile alin. (3) din acelaşi articol, care statuează că, *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.*

După cum a confirmat însăşi pârâta în referinţă, FCD „Edilitate" SA nu a înaintat în adresa Primăriei municipiului Chişinău cerere privind constituirea unei comisii pentru examinarea terenurilor adiacente construcţiilor ce aparţin FCD „Edilitate" SA în perioada de referinţă.

Instanţa de judecată respinge ca neîntemeiat argumentul pârâtei privind lipsa unei decizii a Consiliului municipal Chişinău pentru stabilirea preţului redevenţei, pentru terenul nominalizat, situat la adresa respectivă. Or, prin prisma normelor menţionate relevante speţei, instanţa învederează că, legislaţia nu prevede că pentru stabilirea redevenţei ar fi necesar ca Consiliul municipal Chişinău să emite decizie pentru fiecare superficiar, modalitatea de calculare a redevenţei fiind prevăzută de lege.

Potrivit art. 31 din Legea nr. 1125 din 13 iunie 2002, *dreptul de superficie prevăzut la art.27-29 se naşte de plin drept fără înregistrarea lui în registrul bunurilor imobile. Orice persoană interesată poate cere înregistrarea acestui drept în registrul bunurilor imobile.*

Art. 29 alin. (2) din aceiaşi Lege prevede că, *superficiarul care deţine superficie legală în temeiul alin.(1) lit.d) sau e) este obligat să achite în bugetul de stat sau, după caz, în bugetul local o redevenţă anuală, determinată în modul stabilit de Guvern, pentru terenul care aparţine statului sau, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul care aparţine unităţii administrativ-teritoriale, dar care nu va fi mai mică decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică, stabilită conform art.10 alin.(11) din Legea nr.1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului. Această obligaţie incumbă şi dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat şi al dreptului de superficie. Astfel, reieşind din prevederile normelor menţionate rezultă că legislaţia nu prevede că pentru stabilirea redevenţei ar fi necesar ca Consiliul municipal Chişinău să emite decizie pentru fiecare superficiar, or, modalitatea de calculare a redevenţei este prevăzută de lege.*

În aceiaşi ordine de idei, instanţa respinge ca neîntemeiat argumentul părţii pârâte privind achitarea sumei de 47014,88 lei cu titlu de impozit pentru superficia terenului cu nr. cadastral 0100404.441, or, potrivit ordinelor de plată nr. 640 din 24 septembrie 2021, nr. 626 din 25 septembrie 2020, nr. 528 din 28 iunie 2019 (f.d. 44-46) FCD „Edilitate" SA a achitat în bugetul de stat impozitul funciar, pe când la caz, reclamantul solicită încasarea în contul Consiliului municipal Chişinău a redevenţei ce constituie plata pentru folosirea terenului municipal.

Conform prevederilor art. 659 alin. (1) 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.*

Iar potrivit alin.(2), *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.*

Potrivit art. 10 alin. (1) din Legea cu privire la preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997, *preţul normativ al pământului se stabileşte la vânzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum şi în alte cazuri ce ţin de activitatea economică.*

Instanţa reţine că o astfel de plată este prevăzută în legislaţie şi anume în art. 10^1, alin. (1) din legea menţionată, care statuează că, *în cazul în care proprietarii bunurilor privatizate sau ai întreprinderilor şi bunurilor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente bunurilor şi, întreprinderilor menţionate, de la aceştia, în modul şi termenele fixate în conformitate cu legislaţia, se va încasa anual plata pentru folosirea terenului, stabilită în mod unilateral de consiliile locale, nu mai mică decît plata anuală de arendă, calculată conform art.10 alin. (11), şi nu mai mare de 10% din preţul normativ al pământului, calculat pentru destinaţia respectivă. Plata specificată va fi încasată, în termenele fixate de consiliile locale pentru terenurile proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale sau de Agenţia Proprietăţii Publice pentru terenurile proprietate publică a statului, pentru perioada cuprinsă între data adoptării de către consiliul local/Agenţia Proprietăţii Publice a deciziei corespunzătoare şi cea a încheierii contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă.*

Instanţa atestă că, plata anuală pentru utilizarea terenului dat, constituie suma de 25.137 lei pe an, iar conform calculului oferit de reclamant, datoria pârâtei pentru plata de utilizare a terenului proprietate municipală, pentru perioada 1 martie 2019 – 1 aprilie 2021, constituie suma de 58.652,50 lei.

În acest context, reieşind din faptul că, materialele dosarului denotă o neexecutare a obligaţiei de plată de către FCD „Edilitate" SA, în particular în ceia ce priveşte plata redevenţei pentru folosirea terenului municipal, cu numărul cadastral *****din strada Cucorilor, ***** municipiul Chişinău, pentru perioada 1 martie 2019 – 1 aprilie 2021, în mărime de 58.652,50 lei, instanţa de judecată consideră întemeiate pretenţiile Consiliului municipiului Chişinău şi, repectiv, pasibile de a fi admise.

Conform art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.*

În conformitate cu art. 98 alin. (1) Cod de procedură civilă, *cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pârât proporţional părţii admise din acţiune dacă pârâtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.*

Potrivit art. 85 alin.(1) lit. i) Cod de procedură civilă, *de taxă de stat pentru judecarea cauzelor civile se scutesc: autorităţile publice centrale, organele centrale de specialitate ale administraţiei publice, Curtea de Conturi şi organele subordonate lor, finanţate de la bugetul de stat, precum şi autorităţile administraţiei publice locale – la înaintarea acţiunilor şi la contestarea hotărârilor instanţelor judecătoreşti, inclusiv în cauzele examinate în procedură de contencios administrativ, indiferent de calitatea lor procesuală.*

Astfel, instanţa de judecată ajunge la concluzia că, urmează de încasat de la pârâta FCD „Edilitate" SA taxa de stat în beneficiul statului în mărime de 1.759,57 lei, reieşind din

următorul calcul: 58.652,50 lei x 3 % (Legea taxei de stat nr. 1216 din 03.12.1992, în vigoare la data depunerii acţiunii în instanţa de judecată) =1.759,57 lei.

În conformitate cu art. 98, art. 238-241 şi art. 362 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanţa de judecată

h o t ă r ă ş t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul Municipal Chişinău împotriva Firmei de Construcţie a Drumurilor „Edilitate" Societate pe Acţiuni cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului se admite integral. Se încasează de la Firma de Construcţie a Drumurilor „Edilitate" Societate pe Acţiuni (cod fiscal 1003600045544) în beneficiul Consiliului Municipal Chişinău suma de 58652,50 lei (cincizeci şi opt mii şase sute cincizeci şi doi lei 50 bani), ce constituie redevenţa pentru folosirea bunului imobil – terenul cu numărul cadastral *****din strada Cucorilor, ***** municipiul Chişinău, pentru perioada 1 martie 2019 – 1 aprilie 2021.

Se încasează de la Firma de Construcţie a Drumurilor „Edilitate" Societate pe Acţiuni (cod fiscal 1003600045544) în beneficiul statului Republicii Moldova taxa de stat de care a fost scutit reclamantul la depunerea acţiunii, în mărime de 1.759,57 lei (una mie şapte sute cincizeci şi nouă lei 57 bani).

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

Preşedintele şedinţei,
judecător Eugenia Culinca