nr. 2-23014333-12-2c-30012023-1
Dosarul nr. 2-1960/23

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

19 noiembrie 2024 mun. Chişinău
Judecătoria Chișinău, sediul Centru
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător – Olga Boțan
grefier – Cristina Delinschi

cu participarea reprezentantului reclamantului, a reprezentanților pârâților și a intervenientului accesoriu

a examinat în ședința de judecată publică pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul Municipal Chișinău împotriva lui Statnîi Igor și Statnîi Ana, intervenient accesoriu Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău" cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului și la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul Municipal Chișinău împotriva SRL „Euroglass Garant" cu privire la încasarea datoriei la folosirea terenului,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces:

La 28 ianuarie 2023 a fost înregistrată cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul Municipal Chișinău împotriva lui Statnîi Igor și Statnîi Ana cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului.

În motivarea acțiunii s-a invocat că, prin efectul Legii nr. 133/2018, din 01 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 bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) şi al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile.

Conform art. 29 aliniatul (2) din Legea nr. 1125/2002 în redacția Legii 171/2019, 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 şi modul de vânzare-cumpărare a pământului. Această obligație incumbă şi dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat şi al dreptului de superficie.

Reclamantul indică că, potrivit art. 42 Cod funciar al RM, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii - în proprietate municipală.

Menționează că, lotul de pământ cu suprafața totală de 23.6011 ha, cu numărul cadastral 0100120024 din ***** (0,60 % din suprafața totală, constr. 03), pe care sunt amplasate imobilele proprietate ale Statnîi Igor și Statnîi Ana constituie proprietate municipală.

Astfel, potrivit art. 10 alin. (1) din Legea cu privire la prețul normativ şi modul de vânzare – cumpărare a pământului nr. 1308/1997, prețul normativ al pământului se stabileşte la vânzarea - cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum şi în alte cazuri ce țin de activitatea economică.

Susține reclamantul că, o astfel de plată este prevăzută în legislație şi anume în art. 10^1 alin. (1) din Legea cu privire la prețul normativ şi modul de vânzare – cumpărare a pământului nr. 1308/1997, 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 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 decît plata anuală de arendă, calculată conform art.10 alin.(11), şi nu mai mare de 10% din prețul normativ al pămîntului, calculat pentru destinația respectivă. Plata specificată va fi încasată, în termenele fixate de consiliile locale pentru terenurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale sau de Agenția Proprietății Publice pentru terenurile proprietate publică a statului, pentru perioada cuprinsă între data adoptării de către consiliul local/Agenția Proprietății Publice a deciziei corespunzătoare și cea a încheierii 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, aprobate prin decizia Consiliului Municipal Chişinău nr. 3/24 din 02.04.2013, plata anuală pentru utilizarea terenului dat constituie suma de 4712 lei pe an (până la 31.12.2021).

Potrivit Legii nr. 220 din 16.12.2021 constituie suma de 8090 lei/an.

Reclamantul indică că, pârâții Statnîi Igor și Statnîi Ana nu a respectat prevederile stipulate în legislație ce se manifestă prin neachitarea sumei de 19417,50 lei, pentru folosirea bunului imobil teren - suprafața de 23.6011 ha, cu numărul cadastral 0100120024 din ***** (0,60 % din supr. tot, constr. 03), pentru perioada 01.03.2019 - 30.09.2022.

Atrage atenția reclamantul şi la prevederile art. 500, alin. (1) din Codul Civil al Republicii Moldova, care statuează că proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.

Indică reclamantul Consiliul Municipal Chişinău că, a întreprins măsuri de tranşare prealabilă a litigiului, prin somația expediată nr. 01/1 -08-327 din 19.07.2022, pârâtului fiind acordat un termen suplimentar pentru înlăturarea încălcărilor specificate în legislație, solicitându-i-se stingerea integrală a datoriei, cerințe, care, au rămas fără satisfacere.

Solicită:

încasarea din contul pârâților - Statnîi Igor și Statnîi Ana în contul Consiliului Municipal Chişinău a sumei de 19417 lei, pentru folosirea bunului imobil teren - suprafața de 23.6011 ha, cu numărul cadastral ***** din ***** (0,60 % din supr. tot, constr. 03), pentru perioada 01.03.2019-30.09.2022.

Prin încheierea Judecătorului Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 31 ianuarie 2023 s-a dispus acceptarea spre examinare a cererii depuse de Consiliul Municipal Chișinău împotriva lui Statnîi Igor și Statnîi Ana cu privire la încasarea sumei cu privire la încasarea sumei, în procedură de examinare a cererilor cu valoare redusă.

Prin încheierea din 23 martie 2023 a fost stabilit un nou termen pentru soluționarea cererii cu citarea repetată a pârâtului inclusiv și prin aviz public.

La data de 14 iunie 2023 pârâții Statnîi Igor și Statnîi Ana au depus cerere prin care au solicitat atragerea intervenientului accesoriu Administrația Zonei Antreprenorialului Liber ”Expo- BusinessChișinău”.

La aceiași dată 14 iunie 2023, pârâții Statnîi Igor și Statnîi Ana au depus referință prin care au solicitat conexarea pretențiilor într-o procedură unică, cu examinarea acestora de către o singură instanță.

Prin încheierea Judecătorului Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 14 iulie 2023 s-a dispus examinarea cauzei în ordine generală, la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul Municipal Chișinău împotriva lui Statnîi Igor și Statnîi Ana cu privire la încasarea sumei și atragerea în proces în calitate de intervenient accesoriu Zona Antreprenorialului Liber ”ExpoBusiness-Chișinău”. (f.d.49-50, Vol.I)

La 28 ianuarie 2023 a fost înregistrată cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul Municipal Chișinău împotriva SRL ”Euroglass Garant” cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului.

În motivarea acțiunii s-a invocat că, prin efectul Legii nr. 133/2018, din 01 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 bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) şi al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile.

Conform art. 29 aliniatul (2) din Legea nr. 1125/2002 în redacția Legii 171/2019, 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 şi modul de vânzare-cumpărare a pământului. Această obligație incumbă şi dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat şi al dreptului de superficie.

Reclamantul indică că, potrivit art. 42 Cod funciar al RM, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii - în proprietate municipală.

Menționează că, lotul de pământ cu suprafața totală de 23.6011 ha, cu numărul cadastral ***** din ***** (2,091 % din suprafața totală, constr. 18), pe care sunt amplasate imobilele proprietate ale SRL ”Euroglass Garant” constituie proprietate municipală.

Astfel, potrivit art. 10 alin. (1) din Legea cu privire la prețul normativ şi modul de vânzare – cumpărare a pământului nr. 1308/1997, prețul normativ al pământului se stabileşte la vânzarea - cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum şi în alte cazuri ce țin de activitatea economică.

Susține reclamantul că, o astfel de plată este prevăzută în legislație şi anume în art. 10^1 alin. (1) din Legea cu privire la prețul normativ şi modul de vânzare – cumpărare a pământului nr. 1308/1997, 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 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 decît plata anuală de arendă, calculată conform art.10 alin.(11), şi

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 terenurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale sau de Agenția Proprietății Publice pentru terenurile proprietate publică a statului, pentru perioada cuprinsă între data adoptării de către consiliul local/Agenția Proprietății Publice a deciziei corespunzătoare și cea a încheierii contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă.

În conformitate cu prevederile „Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău" şi Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobate prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 3/24 din 02.04.2013, plata anuală pentru utilizarea terenului dat constituie suma de 16421 lei pe an (până la 31.12.2021). Potrivit Legii nr. 220 din 16.12.2021 constituie suma de 28195 lei/an.

Reclamantul indică că, SRL "Euroglass Garant" nu a respectat prevederile stipulate în legislație ce se manifestă prin neachitarea sumei de 41173 lei, pentru folosirea bunului imobil teren - suprafața de 23.6011 ha, cu numărul cadastral ***** din ***** (2,091 % din supr. tot, constr. 18), pentru perioada 17.03.2021 – 21.12.2022.

Atrage atenția reclamantul şi la prevederile art. 500, alin. (1) din Codul Civil al Republicii Moldova, care statuează că proprietarul are drept de posesiune, de folosință şi de dispoziție asupra bunului.

Indică reclamantul Consiliul Municipal Chişinău că, a întreprins măsuri de tranşare prealabilă a litigiului, prin somația expediată nr. 01/1 -08-327 din 19.07.2022, pârâtului fiind acordat un termen suplimentar pentru înlăturarea încălcărilor specificate în legislație, solicitându-i-se stingerea integrală a datoriei, cerințe, care, au rămas fără satisfacere.

Solicită: încasarea din contul SRL "Euroglass Garant" în contul Consiliului Municipal Chişinău a sumei de 41173 lei, pentru folosirea bunului imobil teren - suprafața de 23.6011 ha, cu numărul cadastral ***** din ***** (2,091 % din supr. tot, constr. 18), pentru perioada 17.03.2021 – 21.12.2022.

Prin încheierea judecătorului Judecătoriei Chișinău sediul Centru, Olga Boțan, din 28 martie 2024 cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul Municipal Chișinău împotriva lui Statnîi Igor și Statnîi Ana, intervenient accesoriu Zona Antreprenoriatului Liber "Expo-BusinessChișinău" cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului, a fost transmisă, judecătorului Dan Sîrbu din Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, pentru soluționarea posibilității conexării cu cauza civilă la cererea depusă de Consiliului Municipal Chișinău împotriva SC „Euroglass Garant" SRL SRL nr. 2-23014073-12-2c-30012023, nr. 2c-243/2023, într-un singur proces.

Prin încheierea judecătorului Judecătoriei Chișinău sediul Centru, Dan Sîrbu, din 24 iunie 2024 a fost respinsă cererea privind conexarea cauzei civile la cererea depusă de Consiliului Municipal Chișinău împotriva SC „Euroglass Garant" SRL SRL nr. 2-23014073-12-2c-30012023, nr. 2c-243/2023, într-un singur proces, cu restituirea cauzei judecătorului din Judecătoria Chișinău, sediul Centru, Olga Boțan, pentru examinare.

Prin încheierea judecătorului Judecătoriei Chișinău sediul Centru, Dan Sîrbu, din 24 iunie 2024 cauza civilă nr. 2c-243/2023 la cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul municipal Chișinău împotriva societății cu răspundere limitată „Euroglass Garant", intervenient accesoriu Zona Antreprenorialului Liber „Expo-Business-Chișinău" cu privire la încasarea datoriei la folosirea terenului, s-a transmis judecătorului Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), Olga Boțan pentru a soluționa posibilitatea conexării acesteia într-un proces, cu cauza civilă nr. 2-1960/2023, intentată în baza cererii

de chemare în judecată înaintată de Consiliul Municipal Chișinău împotriva lui Statnîi Igor și Statnîi Ana, intervenient accesoriu Zona Antreprenorialului Liber „Expo-Business-Chișinău" cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului.

Prin încheierea protocolară în temeiul art.187 CPC conexarea într-o singură cauză și anume a cauzei care a parvenit de la judecătorul Dan Sîrbu la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul mun. Chișinău către „Euroglass Garant" , S.R.L., cu privire la încasarea datoriei la folosirea terenului cu nr.2c-243/23 la prezenta cerere de chemare în judecată depusă de Consiliul Municipal Chișinău împotriva lui Statnîi Igor și Statnîi Ana, intervenient accesoriu Zona Antreprenoriatului Liber "ExpoBusiness-Chișinău" cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului atribuindu-le cu nr.2- 1960/23, temeiuri de conexare au fost constatate prin încheierea din 28 iunie 2024 .

Reprezentantul reclamantului, în cadrul examinării cauzei s-a prezentat, a susținut acțiunile depuse și a solicitat admiterea acestora.

Reprezentantul pârâtului SRL "Euroglass Garant", în cadrul examinării cauzei s-a prezentat, a solicitat respingerea acțiunii înaintată, ca nefondată.

Reprezentantul pârâților Statnîi Igor și Statnîi Ana, în cadrul examinării cauzei s-a prezentat, a solicitat respingerea acțiunii înaintată, ca nefondată.

Reprezentantul intervenientului accesoriu Zona Antreprenorialului Liber „Expo-Business-Chișinău", în cadrul examinării cauzei s-a prezentat, a solicitat respingerea acțiunii înaintată, ca nefondată.

Prin referința depusă, Zona Antreprenorialului Liber „Expo-Business-Chișinău" a indicat faptul că, a fost creată prin Legea nr. 625 din 03 noiembrie 1995 cu privire la Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business - Chişinău".

Potrivit art. 1 alin. (2) al legii precitate, 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 sectorul Botanica, *****.

Art. 15 al Codului Funciar al Republicii Moldova, statorniceşte că, întreprinderilor, instituțiilor, organizațiilor de stat şi municipale li se atribue în folosință terenuri proprietate publică a statului, respectiv a unităților administrativ-teritoriale, pentru desfăşurarea activității lor.

Pârâtul a indicat că, în temeiul prevederilor Codului Funciar al Republicii Moldova şi Deciziilor Consiliului Municipal Chişinău nr. 16/24 din 03 august 2000 şi 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 Serviciul Cadastral Teritorial Chişinău, după Zona Antreprenoriatului Liber "Expo-Business-Chişinău" cu numărul cadastral *****.

Cu privire la afirmația reclamantului care susține că, prin efectul Legii nr. 133/2018 din 01 martie 2019, asupra terenului de pământ cu suprafața de 23,61 ha, aflat în folosința Zonei libere şi în proprietatea Primăriei mun.Chişinău, s-a instituit dreptul de superficie, iar conform art.29 (2) din Legea 1125/2002, superficialul, care deține superficia legală în temeiul alin. (1) litri) sau e) este obligat să achite în bugetul local o redevență anuală, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul care aparține unității administrativ teritoriale, menționează că, din cuprinsul normei art. 655 (1) din Codul Civil al Republicii Moldova, se destinge că, dreptul de superficie legală se naşte în temeiul unui act juridic sau a unei dispoziții legale, fiind opozabil terților din momentul înregistrării la Serviciul Cadastral Teritorial Chişinău.

Astfel, în opinia pârâtului, din raţiunea normei juridice precitate rezultă că solicitarea redevenței de către reclamant, este ilegală din moment ce dreptul de superficie nu a fost înregistrat la Serviciul Cadastral Teritorial Chişinău.

Din cuprinsul art. 4 alin. (14) al Legii 440/2001 cu privire la zonele economice libere, se distinge că, terenul atribuit zonei libere se transmite în superficie administrației zonei libere respective fără plata redevenței anuale, dacă actul juridic de transmitere a terenului nu prevede altfel.

Pârâtul face trimitere şi la deciziile Consiliului Municipal Chişinău, prin care s-a transmis în folosința ZAL „Expo-Business-Chişinău", terenul cu suprafața de 23,61 ha, în care nu se indică mențiunea sau obligativitatea achitării a căreva plăți pentru folosirea terenului respectiv.

Astfel, pârâtul, ZAL „Expo-Business-Chişinău", nu recunoaşte drept datorie, suma de 38456,00 lei, ca redevență pretinsă de către reclamant, pentru folosirea bunului imobil teren-suprafața de 23,61 ha, cu nr. cadastral ***** din ***** (1,19% din suprafața tot, constr. 32,48,49,50,91) pentru perioada 01.03.2019 -31.12.2022.

A solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind nefondată.

Aprecierea instanței:

Audiind părțile, studiind cererea de chemare în judecată şi referința, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța consideră necesar de a respinge acțiunea depusă de Consiliul Municipal Chișinău împotriva lui Statnîi Igor și Statnîi Ana, intervenient accesoriu Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău" cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului și cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul Municipal Chișinău împotriva SRL „Euroglass Garant" cu privire la încasarea datoriei la folosirea terenului, reieşind din următoarele considerente.

Potrivit art. 9 alin. (1) Cod Civil (în vigoare din 1 martie 2019), 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 obligații civile, pornind de la principiile legislației civile. Iar, potrivit alin. (2) lit. a) a aceluiași articol, drepturile şi obligațiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.

Prevederile art.10 alin. (1) și (2) Cod civil statuează că, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile şi să îşi execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară. Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Din suportul probatoriu prezent la materialele cauzei, instanța de judecată atestă că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul cu suprafața totală de 23.61 ha, cu numărul cadastral ***** din mun. Chișinău, ***** *****, constituie proprietate municipală (f.d.13-14, Vol.I).

Totodată se constată că, 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 *****, pentru crearea unei subzone funcționale de producție și tranzit, conform lanului lotului anexat (f.d. 90-91, Vol.I).

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 ***** 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. 92, Vol.I).

La 01 septembrie 2016, administrația Zonei antreprenoriatului liber „EXPO-Business - Chișinău", în calitate de administrația pe de o parte și SRL "Euroglass Garant" în calitate de rezident pe de altă parte au semnat contractul nr. 73-16, având ca obiect colaborarea reciprocă (f.d.35-39,Vol.I).

Instanța de judecată a mai constat că, la 02 septembrie 2016, administrația Zonei antreprenoriatului liber „EXPO-Business - Chișinău", în calitate de locator pe de o parte și SRL "Euroglass Garant" în calitate de locatar pe de altă parte au semnat contractul de locațiune a pământului nr. 76-16, având ca obiect transmiterea în locațiune, pe termen, contra plată, al unor suprafețe din terenul cu numărul nr. cadastral ***** amplasat pe adresa: mun. Chișinău, *****, ulterior fiind încheiate și acordurile adiționale la el (f.d.40-41,Vol.I).

La data de 09 august 2017 Statnîi Igor și Statnîi Ana în calitate de locator pe de o parte și rezidentul SRL "Euroglass Garant" în calitate de locatar pe de altă parte au semnat contractul de arendă a imobilului nr. 1-09/08/2017, având ca obiect transmiterea în locațiune cu titlu gratuit, a imobilului nr. cadastral *****.03 amplasat pe adresa: mun. Chișinău, ***** (f.d.32-34,Vol.I).

Totodată a stabilit că prin somațiile nr. 01/1-08-327 din 19.07.2022, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare al Consiliului municipal Chișinău, a informat despre obligația Statnîi Igor și Statnîi Ana, SRL "Euroglass Garant" de a achita cu titlu de redevențele formate pentru folosirea terenului litigant pentru perioada 01.03.2019 – 30.06.2022.

Instanța de judecată a stabilit că, Consiliul mun. Chișinău prin înaintarea prezentelor cereri de chemare în judecată a solicitat de la SRL "Euroglass Garant" încasarea sumei de 41173 lei pentru folosirea terenului proprietate municipală, pentru perioada 17 martie 2021 – 31 decembrie 2022, teren cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 23.6011 ha din ***** *****, mun. Chișinău, iar de la Statnîi Igor și Statnîi Ana – a sumei de 19417 lei pentru folosirea terenului proprietate municipală, pentru perioada 01 martie 2019 – 30 septembrie 2022.

Raportând circumstanțele stabilite la normele legale ce guvernează spețа instanța de judecată consider neîntemeiate aceste pretenții.

Or, potrivit 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 construcţii a superficiarului, deasupra şi sub acest teren, sau a exploatării unei construcţii existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune şi poate fi obiect al unui contract de locaţiune.

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.

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.

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.

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.

În acord cu prevederile art. 912 alin. (1) din Codul civil, creditorul are dreptul de a obține plata silită a sumelor de bani datorate ajunse la scadență.

În accepțiunea prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 1308-XIII din 25.07.1997 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. 101 alin. (1) din legea menționată mai sus 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.

Instanța de judecată remarcă că, Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-BussinesChișinău” a fost creată prin Legea nr. 625 din 03 noiembrie 1995, iar potrivit art. 1 alin. (2) din legea pre 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 sectorul Botanica, mun. Chișinău, str. Muncești *****.

În temeiul prevederilor Codului funciar și deciziilor Consiliului mun. 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 Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău, după Zona antreprenoriatului liber „EXPO-Business - Chișinău” cu nr. cadastral *****. Așadar, 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).

Instanța de judecată, învederează că potrivit scrisorii nr. 06/3-2193 din 04 august 2022, a Ministerului Economiei al Republicii Moldova (actualmente Ministerul Dezvoltării Economice

și Digitalizării al Republicii Moldova), adresată „Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău”, s-a indicat că: Cu referire la demersul nr.140-005 din 01.08.2022, în limita atribuțiilor funcționale, comunicăm următoarele. 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 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 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 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 vânzarecumpărare a pământului...” Reieșind din normele evocate, se constată că rezidenții zonelor economice libere fac parte din categoria superficiarilor prevăzuți la art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil, fapt ce nu incumbă obligația de plată a redevenței anuale către Primăria Chișinău. În ceea ce privește somația adresată Administraţiei ZAL „Expo-BusinessChișinău”, au considerat-o nejustificată şi în contradicţie deplină cu scopul şi principiile de funcționare a zonelor economice libere, or, potrivit art. 1 din Legea 440/2001 acestea se creează în scopul accelerării dezvoltării social-economice prin atragerea investițiilor, crearea locurilor de muncă, implementarea noilor tehnologii în producţie etc. Pentru a realiza aceste scopuri, Administraţiile zonelor economice libere primesc terenuri în folosinţă gratuită, de regală din proprietatea autorităților publice locale, a putea dezvolta infrastructura (în special tehnico-edilitară) şi a asigura funcționalitatea zonelor respective. Astfel, art.5 alin.(4) din Legea 440/2001 enumera sursele principale de finanţare a administraţiei zonelor, printre care şi încasările din locațiunea bunurilor şi terenurilor pe care le au în gestiune. Superficia legală, instituită în conformitate cu art. 29 al Legii nr. 1125/2002, nu anulează şi nu substituie raportul juridic dintre Administraţia ZAL „ExpoBusiness-Chişinău” şi Primăria mun.Chișinău. Totodată, în vederea eliminării oricăror incoerenţe legale şi eventuale obstacole în activitatea ZAL „Expo-Business-Chişinău”, reiterăm că Ministerul Economiei depune eforturi consistente în vederea modificării cadrului legal existent şi soluţionării situației create în termeni proximi” (f.d.44-45,Vol.I).

Aici, instanța de judecată remarcă că, 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.

Totodată, 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.

În această ordine de idei, instanța de judecată remarcă că, deciziile Consiliului mun. 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.

Așadar prin prisma 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".

Or, pretinderea unei redevențe de către Consiliul municipal Chișinău, în temeiul art. 101 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.

Aiciinstanța de judecată reține că, pârâta SRL "Euroglass Garant" conform contractului de locațiune a pământului nr. 76-16 din 02 septembrie 2016 deține în locațiune și terenuri aferente construcțiilor sale, iar pârâții Statnîi Igor și Statnîi Ana au transmis SRL "Euroglass Garant" în gestiune în mod gratuit imobilele de pe terenul din speță.

Totodată, SRL "Euroglass Garant" este rezident al Zonei Antreprenoriatului Liber „ExpoBusiness-Chișinău" din anul 2016, și potrivit prevederilor contractului de locațiune a pământului nr. 76-16 din 02 septembrie 2016, a acordurilor suplimentare la acest contract, SRL "Euroglass Garant" achită Zonei libere o plată anumită pentru locațiunea terenului, pe care este amplasat bunurile imobile din ***** *****, care aparțin SRL "Euroglass Garant" și Statnîi Igor și Statnîi Ana cu drept de proprietate, înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

Așadar, potrivit actului de verificare a decontărilor reciproce, SRL "Euroglass Garant" și-a executat integral obligațiunile de plată, pentru locațiunea terenului de pământ arendat, conform prevederilor contractului de locațiune a pământului nr.76-16 din 02.09.2016, încheiat între Administrația Zonei Antreprenoriatului Liber „ExpoBusiness-Chișinău" și rezidentul SRL "Euroglass Garant" și nu are datorii la plată.(f.d.46,Vol.I)

Prin urmare, se atestă că, pârâții nu au careva relații juridice cu Consiliul mun. Chișinău, pentru care i s-ar pretinde achitarea unei redevențe.

Totodată, instanța de judecată remarcă că, potrivit 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.

Conform art. 1 alin. (4) din Legea nr. 440 din 27.07.2001 cu privire la zonele economice libere, zonelor libere, în scopul realizării obiectivelor asumate, li se acordă regimuri preferenţiale de stimulare a activităţii de întreprinzător. Modificări ale regimului şi ale modului de desfăşurare a activităţii de întreprinzător într-o zonă liberă sînt posibile numai prin introducerea unor modificări în prezenta lege.

Astfel, din sensul normelor de drept citate supra, rezultă că, zonele economice libere, constituie un instrument al politicii statului pentru atragerea investițiilor și crearea locurilor de muncă în diverse regiuni ale statului, crearea acestora avînd la bază obiective economice, sociale şi tehnico-ştiinţifice.

Trimiterile părţii reclamante la prevederile art. 29 aliniatul (2) din Legea nr. 1125/2002 în redacția Legii 171/2019, nu pot fi reţinute or, zonele economice libere, prin specificul creării şi funcţionării, se bucură de tratament preferențial în mai multe domenii, datorită modului său de organizare, inclusiv în partea ce ţine de utilizarea terenurilor pe care sunt amplasate.

Astfel, prevederile legale la care face trimitere reclamantul nu sunt aplicabile acestor zone, respectiv şi obligaţia de plată nu poate lua naştere în baza normelor de drept enunţate, inclusiv, art. 29 aliniatul (2) din Legea nr. 1125/2002 în redacția Legii 171/2019.

Mai mult decât atât, instanța de judecată reține că, însuşi legislatorul este de aceeaşi părere, considerând necesar de a legifera conceptul dat, prin modificarea adusă prin Legea nr. 323 din 24.11.22, în vederea excluderii unor tălmăciri eronate.

Astfel, potrivit art. 4 alin. (14) din Legea nr. 440 din 27.07.2001 cu privire la zonele economice libere (introdus prin Legea nr. 323 din 24.11.22, în vigoare din 16.01.23), s-a statuat expres situaţia care, în fapt, se prezuma, în mod tacit, precum că terenul atribuit zonei libere se transmite în superficie Administrației zonei libere respective fără plata redevenței anuale, dacă actul juridic de transmitere a terenului nu prevede altfel.

Raportînd prevederile legale stabilite supra la circumstanțele cauzei, instanţa consideră că Consiliul Municipal Chișinău avea obligația de a prezenta probe pertinente care să demonstreze cu certitudine obligaţia pârâtului de achitare a plăţilor, or, din cele invocate de autoritatea publică, nu rezultă natura obligațiilor de plată pentru partea pârâtă.

Art. 118 Cod de procedură civilă prescrie, că fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Conform prevederilor art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar conform prevederilor art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) şi (3) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea.

Totodată, instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe, precum şi argumentarea preferinței unor probe față de altele. Din interpretarea art. 6 din Convenția europeană a Drepturilor Omului, pronunțarea de către instanțele judecătoreşti a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil şi acesta presupune obligațiunea instanței judecătoreşti de a se expune în hotărârile contestate asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum şi argumentelor invocate de către părți întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (cauza Garcia Ruiz vs Spania, Hotărâre din 21 ianuarie 1999, § 26).

Astfel, deoarece nu s-a confirmat temeinicia pretențiilor invocate de reclamant, instanța de judecată le va respinge ca neîntemeiate.

În astfel de circumstanțe, apreciind obiectiv probele administrate în ansamblu şi interconexiunea lor în conformitate cu prevederile art. 130 Cod de procedură, instanţa concluzionează că acțiunea reclamantului Consiliul Municipal Chișinău împotriva împotriva lui

Statnîi Igor și Statnîi Ana, intervenient accesoriu Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului și la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul Municipal Chișinău împotriva SRL „Euroglass Garant” cu privire la încasarea datoriei la folosirea terenului cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului, urmează a fi respinsă.

În conformitate cu art. art. 236, 238-241 Cod de procedură civilă al RM, instanța de judecată –

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul Municipal Chișinău împotriva lui Statnîi Igor și Statnîi Ana, intervenient accesoriu Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului și la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul Municipal Chișinău împotriva SRL „Euroglass Garant” cu privire la încasarea datoriei la folosirea terenului, ca neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de atac în ordine de apel în Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile, de la momentul pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Preşedintele şedinței,
Judecător ***Olga Boțan***

Copia corespunde originalului,
Judecător ***Olga Boțan***