Dosarul nr. 2c-622/24
2-24025883-12-2c-06032024-1

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

26 decembrie 2024 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediul centru)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței,
Judecător Octavian Dvornic
Grefier Caraman Adriana

a examinat în sediul instanţei de judecată, în şedinţa de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul mun. Chișinău către SRL „Proficon-Arh”, intervenient accesoriu Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” privind încasarea datoriei, -

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces.

La 05 martie 2024 Consiliul municipal Chișinău a adresat instanței de judecată o cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Proficon-Arh”, intervenient accesoriu Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” solicitând încasarea din contul SRL „Proficon-Arh” în contul Consiliului municipal Chișinău a sumei de 22 098 lei, redevența pentru folosirea bunului imobil teren cu suprafața de 23. 6011 ha, cu nr. cadastral 0100120024 din mun. Chișinău, șos. Muncești 801 pentru perioada 01.03.2019-01.01.2024.

La 15 aprilie 2024 pârâtul SRL „Proficon-Arh” a formulat un demers prin care a solicitat de a fi examinată prezenta acțiune în ședință de judecată publică deschisă (f.d. 24-25).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 16 aprilie 2024 s-a dispus examinarea cererii cu valoare redusă depusă de Consiliul mun. Chișinău către SRL „Proficon-Arh” privind încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată în ordinea generală, în procedură contencioasă (f.d. 58).

La 24 septembrie 2024 reclamantul Consiliul municipal Chișinău și-a concretizat pretențiile solicitând încasarea din contul SRL „Proficon-Arh” în contul Consiliului municipal Chișinău a sumei de 7 567, 50 lei, redevența pentru folosirea bunului imobil teren cu suprafața de 23. 6011 ha, cu nr. cadastral 0100120024 din mun. Chișinău, șos. Muncești 801 pentru perioada 30.09.2022-01.01.2024 (f.d. 62-63).

În susținerea acțiunii, inclusiv în varianta concretizată, reclamantul a menționat 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) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al Registrului bunurilor imobile.

Conform art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125/2022 în redacția Legii nr. 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 și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Această obligație incumbă și dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat și al dreptului de superficie

Reclamantul a mai menționat că, potrivit extrasul bunurilor imobile, eliberat de Departamentul Cadastru, reiese că bunul cu număr cadastral 0100120024 cu suprafața totală de 23.6011 ha, din mun. Chișinău, șos. Muncești 801 (0, 449% din suprafața totală a construcției 10), pe care sunt amplasate imobilele proprietate ale SRL „Proficon-Arh, constituie proprietate municipală.

Reclamantul susține că, în conformitate cu prevederile „Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău" și „Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale", aprobata prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 3/24 din 02.04.2013, plata anuală pentru utilizarea terenului dat constituie suma de 3 526 lei (până la 31.12.2021).

Plata anuală pentru utilizarea terenului, conform Legii nr. 220 din 16.12.2021, constituie suma de 6 054 lei (din data de 01.01.2022), ratele urmând a fi achitate nu mai târziu de ultima dată a fiecărui trimestru.

Astfel, se constată că SRL „Proficon-Arh, nu a respectat prevederile expres stipulate în legislație ce se manifestă prin neachitarea sumei de 22 098 lei, pentru folosirea bunului imobil teren – suprafața de 23.6011 ha, cu numărul cadastral 0100120024 din mun. *****, șos. Muncești, 801, pentru perioada 01.03.2019-01.01.2024.

La data 28 ianuarie 2023, Consiliul municipal ***** a depus o cerere de chemare în judecată față de SRL „Proficon-Arh" solicitând încasarea sumei pentru perioada 01 martie 2019 - 30 septembrie 2022, în sumă totală 14 530, 50 lei.

Prin hotărârea Judecătoriei *****, sediul Centru din 07 august 2023 s-a admis acțiunea și s-a încasat de la SRL „Proficon-Arh" în beneficiul Consiliului municipal Chișinău datoria pentru perioada solicitată. La data de 24 ianuarie 2024, Colegiul Curții de Apel Chișinău prin decizia nr. 2ac-626/23 a respins cererea de apel declarată de SRL „Proficon-Arh" și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 07 august 2023.

În condițiile relatate mai sus, Consiliul municipal Chișinău a demonstrat cu certitudine prin extrasul din registru bunurilor imobile că pârâtul deține pe teren municipal o construcție proprietate privată, și urmează să achite redevența in modul stabilit de legislație.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului Consiliul municipal Chișinău – Smîc Irina inițial s-a prezentat, ulterior fiind legal citată nu s-a prezentat și nu a comunicat instanței motivele neprezentării (f.d. 93; 96). Astfel, în temeiul art. 102 alin. (4^1) și 206 alin. (5) Cod de procedură civilă s-a dispus examinarea cauzei în lipsa reprezentantului reclamantului.

În ședința de judecată reprezentantul pârâtului SRL „Proficon-Arh" – avocat Beiu Irina nu a recunoscut acțiunea, solicitând respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată, în baza motivelor expuse în referință (f.d. 19-23).

În ședința de judecată reprezentantul intervenientului accesoriu Zona Antreprenorialului Liber „Expo-Business-Chișinău" – Savina Diana a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, în baza motivelor expuse în referință (f.d. 77-80).

Aprecierea instanţei de judecată.

Ascultând explicațiile participanților la proces, studiind materialele dosarului, examinând înscrisurile anexate la cerere, pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le la prevederile legale ce guvernează speţa, judecătorul consideră necesar de a respinge acţiunea, reieşind din următoarele considerente.

Conform prevederilor art. 118 alin.(1) și (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a pricinii sânt 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.

În conformitate cu art. 130 Cod 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, astfel încât fiecare probă apreciindu-se de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficientă pentru soluționarea pricinii.

Potrivit dispoziției art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată.

Potrivit prevederilor art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii, iar în conformitate cu exigențele alineatului (3) același articol, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant și în numele legii, în corespundere cu prevederile art. 241 alin.(1) Cod de procedură civilă.

În procesul examinării cauzei s-a constatat că, Zona Antreprenorialului Liber „Expo-Business-Chișinău” a fost creată prin Legea nr. 625-XIII din 03 noiembrie 1995 cu privire la Zona Antreprenorialului Liber „Expo-Business-Chișinău”.

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 16/24 din 03 august 2000 s-a autentificat Zona Antreprenorialului Liber „Expo-Business-Chișinău” dreptul de folosință a lotului de terne cu suprafața de 27, 431 ha. din șos. Muncești nr. 801 pentru crearea unei zone economice libere.

Potrivit pct. 2.5. al deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 16/24 din 03 august 2000, Zona Antreprenorialului Liber „Expo-Business-Chișinău” este obligată să achite impozit funciar în funcție de suprafața terenului (f.d. 81).

Prin decizia nr. 6/3-5 din 27 mai 2010 au fost introduse modificări în Decizia nr. 16/24 din 03 august 2000 prin substituirea suprafeței 27, 431 ha cu 23, 61 ha (f.d. 82).

La 01 septembrie 2000 între Zona Antreprenorialului Liber „Expo-Business-Chișinău” și SRL „Proficon-Arh” a fost încheiat contractul nr. 39 prin care părțile s-au angajat să colaboreze reciproc, iar Zona Antreprenorialului Liber „Expo-Business-Chișinău” să transmită rezidentului zonei în arendă suprafețe de pământ (f.d. 33-35).

La 25 iunie 2002 între Zona Antreprenorialului Liber „Expo-Business-Chișinău” și SRL „Proficon-Arh” a fost încheiat contractul de arendă nr. 43-02 și actul de predare-primire prin care Zona Antreprenorialului Liber „Expo-Business-Chișinău” a transmis în arendă lui SRL „Proficon-Arh” un teren cu suprafața de 1 007, 60 m^2 (f.d. 39-41).

La 19 aprilie 2005 între Zona Antreprenorialului Liber „Expo-Business-Chișinău” și SRL „Proficon-Arh” a fost încheiat un act adițional la contractul de arendă nr. 43-02 din 25 iunie 2002 prin care s-a substituit suprafața inițială de 1 007, 60 m^2 cu 544, 00 m^2 (f.d. 43).

Conform extrasul bunurilor imobile eliberat de Departamentul Cadastru, bunul imobil cu numărul cadastral 0100120024 cu suprafața totală de 23,6011 ha, din mun. Chișinău, șos. Muncești 801 constituie proprietate municipală (f.d. 47-53).

Astfel, instanța de judecată stabilește că obiectul litigiului îl formează încasarea din contul SRL „Proficon-Arh” în contul Consiliului municipal Chișinău a sumei de 7 567, 50 lei, redevența pentru folosirea bunului imobil teren cu suprafața de 23. 6011 ha, cu nr. cadastral 0100120024 din mun. Chișinău, șos. Muncești 801 pentru perioada 30.09.2022-01.01.2024.

Potrivit art. 9 alin. (2), lit. a) Cod civil, drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte și din alte acte juridice.

Din prevederile art. 10 alin. (1) Cod civil, 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.

Conform art. 15 alin. (1) și (2) Cod civil, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară. Modul de aplanare a litigiului dintre părţi până la adresare în instanţă de judecată poate fi prevăzut prin lege sau contract. La fel, art. 16, alin. (1), lit. b) Cod civil prevede că, apărarea dreptului civil se face prin restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui.

Art. 776 Cod civil prevede că, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii. Din ansamblul prevederilor legale citate mai sus, rezultă, indiscutabil, că contractul este un temei de apariție a drepturilor și obligațiilor civile, mai mult ca atât, este principalul temei de apariție a drepturilor și obligațiilor civile, fiind expresia liberei manifestări de voință a părților contractante, concretizată prin realizarea, în final, a unui acord de voințe.

Conform art. 992 alin. (1) Cod civil contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Potrivit prevederilor art. 993 alin. (2) Cod civil părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispozițiilor legale imperative, contracte și pot stabili conținutul lor.

Conform 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. Iar art. 775 alin. (1) Cod civil prevede că, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

Totodată, potrivit prevederilor art. 858 alin. (1) și (2) Cod civil temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

În conformitate cu prevederile art. 654 alin. (1) Cod civil, superficie este dreptul real imobiliar de a poseda și 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.

Conform art. 659 alin. (1) și (2) Cod civil, dacă actul juridic nu prevede altfel, superficiarul datorează proprietarului terenului, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piaţă, ţinând 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 ţinându-se seama de schimbarea condiţiilor economice şi de principiul echităţii.

Instanța de judecată stabilește că reclamantul Consiliului municipal Chișinău și-a întemeiat pretențiile în baza art. 29 alin. (2) din Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1125-XV din 13.06.2002, potrivit căreia 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 administrative 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 obligaţie incumbă şi dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat şi al dreptului de superficie.

În conformitate cu prevederile art. 1 alin. (1), (2), lit. c) și (4) din Legea nr. 625 din 03.11.1995 cu privire la zona Antreprenorialului Liber „Expo-Business-Chișinău”,

(1) Pe teritoriul subordonat Primăriei municipiului Chişinău se înființează Zona Antreprenorialului Liber "Expo-Business-Chişinău", denumită în continuare zonă liberă, pe un termen de până la 28 decembrie 2035.

(2) Pentru înfiinţarea şi funcţionarea zonei libere, în folosinţa Administraţiei acesteia se transmite:

c) un teren cu o suprafaţă de 23,61 ha, care s-a aflat în folosinţa Societăţii pe Acţiuni "Agrotehnica-Invest", situat în sectorul Botanica municipiul Chişinău, şoseaua Munceşti nr.801;

(4) Drepturile şi obligaţiile Administraţiei zonei libere, în calitatea sa de beneficiar funciar, sânt reglementate de legislaţia funciară.

Potrivit art. 4 alin. (14) din Legea nr. 440 din 27.07.2001 cu privire la zonele economice libere, 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.

În corespundere cu art. 5 alin. (3) din Legea nr. 440 din 27.07.2001 cu privire la zonele economice libere, coordonarea şi controlul activităţii zonelor libere intră în atribuţia Guvernului, fiind efectuate prin intermediul organelor de stat autorizate de acesta.

Conform art. 5 alin. (9) din Legea nr. 440 din 27.07.2001 cu privire la zonele economice libere, în conformitate cu legile şi cu actele normative ale Guvernului, Administraţia determină modul de dare în arendă a terenurilor, modul de acordare a drepturilor de folosinţă a resurselor naturale, precum şi a clădirilor, construcţiilor şi fondurilor fixe care aparţin sau care sânt transmise în folosinţă Administraţiei. Drepturile şi obligaţiile Administraţiei în domeniul utilizării terenurilor sânt reglementate de legile şi de actele normative ale Guvernului în domeniul funciar.

Prin scrisoarea nr. 06/3-2193 din 04 august 2022, Ministerul Economiei al Republicii Moldova a indicat că rezidenții zonelor economice libere fac parte din categoria superficiarilor prevăzuți la art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1125-XV din 13.06.2002, fapt ce nu incumbă obligația de plată a redevenței anuale către Primăria Chișinău. Conform art. 1 din Legea nr. 440/2001, zonele economice libere se creează în scopul accelerării dezvoltării social-economice prin atragerea investițiilor, crearea locurilor de muncă, implementarea noilor tehnologii în producție. Pentru a realiza aceste scopuri, Administrațiile zonelor economice libere primesc terenuri în folosință gratuită, de regulă din proprietatea autorităților publice locale, pentru a putea dezvolta infrastructura și a asigura funcționalitatea zonelor respective. Art. 5 alin. (4) din Legea nr. 440/2001 enumeră sursele principale de finanțare a administrației zonelor, printre care și încasările din locațiunea bunurilor și terenurilor pe care le au în gestiune. Superficia legală, instituită în conformitate cu art. 29 din Legea nr. 1125/2002, nu anulează și nu substituie raportul juridic dintre Administrația zonei Antreprenorialului Liber ”Expo-Business-Chișinău” și Primăria mun. Chișinău. (114-115).

În conformitate cu prevederile 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.

Astfel, instanța de judecată constată cu certitudine faptul că deciziile Consiliului municipal Chișinău prin care s-a transmis în folosința Zonei Antreprenorialului Liber "Expo-Business-Chişinău", terenul cu suprafața de 23, 61 ha, nu se indică mențiuni care ar impune obligații de achitare a plăților pentru folosirea terenului respectiv (f.d. 81-82). La materialele cauzei nu au fost prezentate probe care ar stabili asemenea obligații.

Conform prevederilor art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. În contradicție cu norma legală enunțată reclamanta nu a exercitat sarcina probațiunii și a eșuat în demonstrarea pretențiilor sale față de pârât.

Instanța de judecată apreciază critic argumentele reclamantului precum că proprietarul are dreptul de posesiune, folosință și dispoziție asupra bunului, or potrivit Legii nr. 625 din 03.11.1995 cu privire la Zona Antreprenorialului Liber „Expo-Business-Chișinău”, dreptul de folosință asupra terenului cu suprafața de 23. 61 ha, cu nr. cadastral 0100120024 din mun. Chișinău, șos. Munceşti 801, este înregistrată după Zona Antreprenorialului Liber „Expo-Business-Chișinău”.

Prin urmare, pretinderea unei redevențe de către partea reclamantă, în temeiul art. 10 alin. (11) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nu este întemeiată, deoarece pârâtul SRL „Proficon-Arh" nu cade sub normele de drept stabilite de alin. (1), lit. d) sau e) al Legii pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1125-XV din 13.06.2002.

Pârâtul SRL „Proficon-Arh" deține drept de arendă asupra unei părți de teren de 544 m^2, în temeiul contractelor încheiate cu Zona Antreprenorialului Liber „Expo-Business-Chișinău” (f.d. 33-35; 39-41; 43).

Conform prevederilor Contractului de locațiune a pământului nr. 43-02 din 25 iunie 2002, pârâtul SRL „Proficon-Arh" achită Zonei Antreprenorialului Liber „Expo-Business-Chișinău” o plată pentru locațiunea terenului de pământ pe care sunt amplasate bunurile imobile. Mai mult ca atât, din înscrisurile anexate la materialele cauzei se atestă că pârâtul SRL „Proficon-Arh" nu are relații juridice cu partea reclamantă Consiliul municipal Chișinău pentru care i s-ar pretinde achitarea unei redevențe.

Din considerentele enunțate, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul mun. Chișinău către SRL „Proficon-Arh”, intervenient accesoriu Zona Antreprenorialului Liber „Expo-Business-Chișinău” privind încasarea datorie.

În conformitate cu prevederile art. art. 238-241 Cod de procedură civilă al Republicii

Moldova, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul mun. Chișinău către SRL „Proficon-Arh”, intervenient accesoriu Zona Antreprenorialului Liber „Expo-Business-Chișinău” privind încasarea datoriei, se respinge ca neîntemeiată.

Hotărîrea este cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul centru).

Preşedintele şedinţei
Judecătorul Octavian Dvornic