Dosarul nr.2-16784/24 (2-24144733-12-2-17122024)

HOTĂRÎRE
În numele legii

Dispozitivul hotărîrii pronunțat public la 29 aprilie 2025 în mun. Chișinău
Hotărîrea integrală întocmită la 14 iulie 2025
Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Judecătorul Ţurcan Maria (unipersonal)

în sediul instanței, în procedura cererilor cu valoare redusă, a soluționat cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Consiliului municipiului Chișinău către SRL ”Sergsan-Com” privind încasarea redevenței pentru folosirea terenului,

a constatat:

Argumentele participanţilor la proces:

1. La data de 12.12.2024 reclamantul Consiliul municipiului Chișinău a înregistrat cererea de chemare în judecată către SRL ”Sergsan-Com” privind încasarea redevenței pentru folosirea terenului.
2. În motivarea cererii reclamantul a invocat, că prin efectul Legii nr. 133/2018 din 1 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.
3. Conform art. 29 alin. (2) din Legea 1125/2002 în redacția Legii 171 din 19.12.2019, superficiarul care deține 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 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 dobînditorului subsecvent al bunului înregistrat separat și a dreptului de superficie. Din extrasul bunurilor imobile, eliberat de Departamentul Cadastru, reiese că bunul cu număr cadastral *****cu suprafața totală de 0,0741 ha, din ***** pe care sunt amplasate imobilele proprietate ale SRL ”Sergsan-Com” constituie proprietate municipală. În conformitate cu prevederile ”Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău” și ”Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale”, aprobată prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 3/24 din 02.04.2013, plata anuală pentru utilizarea terenului dat constituie suma de 6046 lei pe an. (pînă la 31.12.2021). Plata anuală pentru utilizarea terenului, conform Legii nr. 220 din 16.12.2021, constituie suma de 10 549 lei pe an, din data de 01.01.2022. Indică reclamantul că pîrîtul SRL ”Sergsan-Com” nu a respectat prevederile expres stipulate în legislație ce se manifestă prin neachitarea sumei de 21098 lei, pentru folosirea bunului imobil teren-suprafața de 0,0741 ha, cu numărul cadastral *****din *****, pentru perioada 01.01.2022-31.12.2023. Consiliul municipal Chișinău a întreprins măsuri de tranșare prealabilă a litigiului, prin Somația expediată nr. 1-03/2-1714

din 22.11.2023, pîrîtului fiindu-i acordat un termen suplimentar pentru înlăturarea încălcărilor specificate în legislație, solicitîndu-i-se stingerea integrală a datoriei, cerințe, care au rămas fără satisfacere.

4. Reclamantul Consiliul municipal Chișinău a solicitat: - a încasa din contul SRL ”Sergsan-Com” în contul Consiliului municipal Chișinău suma de 21 098 lei, pentru folosirea bunului imobil teren –suprafața de 0,0741 ha, cu numărul cadastral ***** din *****, pentru perioada 01.01.2022-31.12.2023.
5. La data de 28.01.2025 administratorul SRL ”Sergsan-Com”, Fedorenco Serghei a depus referință, în care a invocat că pretențiile reclamantului sunt parțial nelegitime, reclamantul pretinde o sumă a redevenței, care reprezintă parțial o îmbogățire fără justă cauză. Dacă SRL ”Sergsan-Com” va achita suma redevenței pentru suprafața totală a terenului nr. *****, atunci o parte din suma redevenței achitate, va fi considerată îmbogățire fără justă cauză. A menționat că SRL „Sergsan-Com” este proprietar al obiectelor imobiliare situate în mun. Chișinău cu numerele cadastrale *****, *****, *****. Aceste obiecte imobiliare sunt amplasate pe o parte a terenului cu numărul cadastral *****. Suprafaţa terenului este de 0,0741 ha. SRL „Sergsan-Com” a achitat în mod regulat în bugetul local suma plăţilor anuale pentru utilizarea terenului cu numărul cadastral *****, pe baza suprafeței acestuia de 0,0741 ha şi a calculelor primite de la Primăria municipiului Chişinău. Indică pârâtul că în anul 2022, a atras atenţia asupra faptului că bunurile imobile ale SRL „Sergsan-Com” cu numerele cadastrale nr. *****, nr. *****, nr. *****sunt de facto amplasate doar pe o parte din terenul cu numărul cadastral *****. Cu toate acestea, pârâtul achită taxe anuale pentru suprafaţă totală a terenul în suprafaţa de 0,0741 ha. Pe a doua jumătate a acestui teren, de facto, se află o proprietate (construcţia) a unei alte companii - bunurile imobile SRL „Artisoro” (IDNO *****) cu numerele cadastrale ***** şi *****. Obiectele imobiliare ale SRL „Artisoro” cu numerele cadastrale ***** şi ***** (mai degrabă-*****, prezumăm o eroare de tipar admisă de pîrît), sunt amplasate de fapt pe terenul cu numărul cadastral *****, dar numai compania SRL „Sergsan-Com” achită *impozitul pentru folosinţă terenului,* pe baza calculelor primite de la Consiliul municipal, Primarul General municipiului Chişinău. Această situație a devenit posibilă din cauza neefectuării lucrărilor cadastrale de actualizare a planului terenului cu numărul cadastral *****pentru stabilirea hotarelor de utilizare a terenului între doi proprietari construcțiilor care sunt amplasate pe teren nr. *****. În luna noiembrie 2023, SRL ”Sergsan-Com” a primit de la Direcţia Generală Arhitectura, Urbanism şi Relaţii Funciară a Consiliului municipal o Cerere nr. 1-03/2- 1714 din 22.11.2023, conform căreia a fost solicitat achitarea sumei plăţilor anuale pentru folosinţa terenului cu numărul cadastral *****pentru perioada 01.01.2022 - 31.12.2023 în sumă de 21 098,00 lei. La cerere a fost anexat calculul sumei pentru utilizarea pământului. Din calcul reiese că suprafaţa totală de teren nr. *****este de 0,0741 ha, iar în baza acestei suprafețe a fost calculat suma pentru utilizarea terenului pentru compania SRL ”Sergsan-Com”. La data de 20.12.2023 SRL ”Sergsan-Com” a trimis prin posta Moldovei răspuns la scrisoare nr. 1-03/2-1714 din 22.11.2023, solicitînd recalcularea sumei pentru utilizarea parcelei pentru SRL ”Sergsan-Com”, în baza suprafeței reale în care se află imobilul companiei, sau prin efectuarea lucrărilor cadastrale pe terenul nr. *****, urmînd a împărți terenul în două părți, atribuind celei de-a doua parte a acest teren un număr cadastral care va corespunde numărului cadastral al imobilului SRL ”Artisoro”, care se află de facto pe aceasta. La data de 04 ianuarie 2024, SRL „Sergsan-Com” a depus cererea nr. 0100/24/1283 din 04.01.24 la Departamentul Cadastru ASP, în scopul efectuării lucrărilor cadastrale pentru actualizarea datelor pe terenul

cu nr. cadastral *****, unde a fost achitată suma de 1870,00 lei pentru lucrări cadastrale. La data de 09.01.2024 SRL „Sergsan-Com" a primit de la Departamentul Cadastru ASP Aviz privind respingerea executării serviciului solicitat, pe motiv că SRL „Sergsan- Com" este o persoană neautorizată, adică nu este proprietar al terenului şi nu poate comanda astfel de lucrări cadastrale pentru terenul nr. *****. Lucrările cadastrale pot fi comandate doar de către proprietar, adică de către autoritatea publică locală - Primăria mun. Chişinău. La data de 15.03.2024 SRL „Sergsan-Com" a înregistrat la Primăria mun. Chişinău o cerere (petiţie), pe numele Primarului dl Ceban Ion cu solicitarea de iniţiere a lucrărilor cadastrale pe terenul cu nr. cadastral *****, în vederea actualizării datelor. La cerere au primit de la Viceprimarul Ilie Ceban un răspuns nr. 2-03.1-554 din 29.04.2024, în care se precizează că: "Pentru executarea lucrărilor cadastrale de identificare a bunurilor imobile amplasate pe terenul proprietate municipală, cu nr. cadastral *****din *****, este necesar ca proprietarul construcţiilor să se adreseze la una din întreprinderile menţionată supra". Indică pîrîtul că în cerere (petitie) a solicitat iniţierea (efectuarea) lucrărilor cadastrale pe terenul cu nr. cadastral *****pentru actualizarea datelor, dar nu a construcțiilor care sunt amplasate pe acestea. La data de 14.03.2024 SRL „Sergsan-Com" a înregistrat cerere prealabilă,prin care au cerut anularea ca ilegal a refuzului Primarului mun. Chişinău nr. 2-03/1-554 din 29.04.2024 şi iniţierea (efectuarea) lucrărilor cadastrale pe terenul cu nr. cadastral *****, pentru actualizarea datelor şi planului cadastral cu efectuarea modificărilor respective în registrul bunurilor imobile. Prin răspunsul Primăriei nr. 2-03.1-1018 din 28.05.2024, au fost refuzate cerinţele din cererea prealabilă. Pîrîtul a cerut efectuarea lucrărilor cadastrale în privinţa terenului cu numărul cadastral *****, aflat în proprietatea primăriei., or, numai proprietarul, Primăria mun. Chișinău, are dreptul de a iniția (efectua) lucrări cadastrale pe terenul cu nr. cadastral *****pentru actualizarea datelor si planului cadastral cu efectuarea modificărilor respective în registrul bunurilor imobile. A solicitat pîrîtul: a reduce valoarea redevenței pentru utilizarea terenului nr. cadastral *****, luînd în considerare situația reală după efectuarea lucrărilor cadastrale pe terenul pentru actualizarea datelor și planului cadastral cu efectuarea modificărilor respective în registrul bunurilor imobile. (f.d.18- 22)

6. La data de 20.02.2025 reprezentantul Consiliului municipal Chișinău, Irina Smîc, a depus *obiecții la referință*, considerînd argumentele pîrîtului drept eronate și lipsite de suport juridic. Solicitarea de a reduce valoarea redevenței pentru utilizarea terenului cu nr. cadastral *****urmează a fi respinsă deoarece nu există o hotărîre irevocabilă prin care sa dispus delimitarea terenului în cauză. Astfel, conform planului cadastral și extrasului din Registrul bunurilor imobile, construcțiile ce se află pe terenul municipal nr. *****sunt folosite de către SRL „Sergsan-Com", acesta urmează să achite redevența în contul reclamantului conform legislației în vigoare. (f.d. 58-59)

Aprecierea instanţei:

7. Apreciind pretenţiile formulate în acţiune în raport cu probele prezentate, administrîndu-le pertinenţa şi temeinicia prin prisma legislaţiei ce guvernează raportul juridic litigios, luînd în considerație argumentele din referința depusă de pîrît, instanţa de judecată consideră că cererea de chemare în judecată este întemeiată și urmează a fi admisă, din următoarele raționamente.
8. În conformitate cu art. 276/2 alin. (1) CPC, *dacă valoarea cererii în cauzele de încasare a unei sume de bani nu depăşeşte 10 salarii medii pe economie prognozate la data sesizării*

instanţei, fără a se lua în considerare dobînzile, penalităţile, cheltuielile de judecată şi alte venituri accesorii, această cerere se examinează ca cerere cu valoare redusă.

9. Conform art. 276/3 CPC, *(1) Procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă. (2) Judecătorul poate dispune citarea participanţilor la proces dacă apreciază acest fapt ca fiind necesar sau dacă admite solicitarea uneia dintre părţi de a examina cererea în şedinţă publică. Judecătorul poate să respingă o astfel de solicitare în cazul în care consideră că, ţinînd cont de împrejurările cauzei, nu sînt necesare dezbateri publice. Respingerea se dispune printr-o încheiere motivată care poate fi atacată odată cu fondul.(3) În termen de 30 de zile de la comunicarea cererii de chemare în judecată şi a înscrisurilor anexate, inclusiv în cazul comunicării prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, pîrîtul prezintă instanţei judecătoreşti şi reclamantului o referinţă, precum şi copii de pe înscrisurile necesare. Pîrîtul poate depune o cerere reconvenţională în condiţiile art.172 şi 173 doar dacă valoarea acţiunii reconvenţionale nu depăşeşte valoarea admisibilă şi condiţiile legale de exercitare a cererii iniţiale cu valoare redusă.*
10. Potrivit art. 276/4 alin. (1) (2) CPC, (*1) Instanţa soluţionează cauza şi adoptă dispozitivul hotărîrii într-un termen de cel mult 6 luni de la data depunerii cererii. (2) Dacă, după ce i s-au comunicat cererea de chemare în judecată şi înscrisurile anexate, pîrîtul nu depune referinţă, soluţionarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar.*
11. Instanța reține că, prin efectul Legii nr.133/2018 din 15.11.2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, începînd cu 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) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al Registrului bunurilor imobile.
12. Conform art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125 din 13.06.2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, în redacția Legii nr. 171 din 19.12.2019, *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.*
13. Astfel, potrivit art. 10 alin. (1) din Legea cu privire la prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25.07.1997, *preţul normativ al pământului se stabileşte la vînzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum şi în alte cazuri ce ţin de activitatea economică.*
14. În conformitate cu art. 10^1 alin. (1) din aceiași 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.

15. Potrivit art. 654 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.*
16. În conformitate cu 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.*
17. Potrivit art. 858 alin. (1) și (2) Cod civil, *temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. (2) Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.*
18. Din extrasul bunurilor imobile, eliberat de Departamentul Cadastru, rezultă că bunul cu numărul cadastral *****cu suprafața totală de 0,0741 ha din str. Octaviana Goga, 25, pe care sunt amplasate imobilele proprietate ale SRL ”Sergsan-Com” constituie proprietate municipală. (f.d. 9-10)
19. Totodată, din materialele cauzei rezultă că în conformitate cu prevederile ”Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău”, aprobată prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 3/24 din 02.04.2013, plata anuală pentru utilizarea terenului dat constituie suma de *6046 lei pe an*. (pînă la 31.12.2021).
20. Din cererea de chemare în judecată și actele anexate rezultă că plata anuală pentru utilizarea terenului, conform Legii nr. 220 din 16.12.2021, constituie suma 10549 lei pe an, din data de 01.01.2022. (f.d. 6, 8)
21. Astfel, din materialele cauzei s-a constatat că pîrîtul SRL ”Sergsan-Com”, nu a respectat prevederile expres stipulate în legislație ce se manifestă prin neachitarea sumei de 21098 lei, pentru folosirea bunului imobil teren-suprafața de 0,0741 ha, numărul cadastral *****din *****, pentru perioada 01.01.2022-31.12.2023.
22. Reclamantul Consiliul Municipal Chișinău a întreprins măsuri de tranșare prealabilă a litigiului, prin Somația expediată nr.1-03/2-1714 din 22.11.2023, pârâtului fiind acordat un termen suplimentar pentru stingerea integrală a datoriei, cerințe, care, însă au rămas fără satisfacere. SRL ”Sergsan-Com” a recepționat reclamația la data de 28.11.2023. (f.d. 4-5)
23. În referința depusă pârâtul a invocat că SRL „Sergsan-Com” este proprietar al obiectelor imobiliare situate în mun. Chişinău cu numerele cadastrale *****, *****, *****. Aceste obiecte imobiliare sunt amplasate pe *o parte a terenului* cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,0741 ha. Pe a doua jumătate a acestui teren, de facto, se află o proprietate (construcția) a unei alte companii-bunurile imobile SRL ”Artisoro” cu numerele cadastrale ***** și*****.
24. Însă, instanța constată, că informația din Registrul bunurilor imobile la situația din 22.01.2024 denotă că pe terenul cu numărul cadastral *****, din *****, sunt doar 3 (trei) construcții, care aparțin pârâtului SRL „Sergsan-Com”. (f.d. 9-10)

25. *Alte construcții*, cu numerele cadastrale ***** și*****, *nu sunt înregistrate pe terenul* *****. Acestea ar urma să figureze fiind înregistrate pe terenul *****., **adică, pe alt teren.**
26. Instanța reține că solicitarea pârâtului de a *reduce valoarea redevenței* pentru utilizarea terenului cu nr. cadastral *****urmează a fi respinsă, deoarece nu există o hotărîre judecătorească irevocabilă, prin care să se dispună obligarea autorității publice locale de a iniția lucrări de delimitare a terenului în cauză, așa cum a cerut SRL „Sergsan-Com" prin cererea din 15.01.25, înaintată instanței de contencios administrativ (f.d.43-47).
27. Totodată, se reține că potrivit planului cadastral și extrasului din Registrul bunurilor imobile, construcțiile ce se află pe terenul municipal nr. *****sunt folosite de către SRL „Sergsan-Com", prin urmare acesta urmează să achite redevența în contul reclamantului conform legislației în vigoare.
28. Suplimentar, chiar dacă în viitor se va constata, prin efectuarea lucrărilor cadastrale corespunzătoare, că de facto, cele două construcții ale SRL "Artisoro" s-ar afla în fapt, tot pe terenul *****, prezenta instanță, soluționînd la momentul actual litigiul pendinte, nu poate adopta o soluție de a admite doar în parte acțiunea reclamantului, și de a *reduce valoarea redevenței* , așa cum solicită pîrîtul SRL „Sergsan-Com", întrucît nu este posibil de a stabili cuantumul acestei "reduceri".
29. Avînd în vedere circumstanțele constatate, instanța ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău este întemeiată și urmează a fi admisă integral, cu încasarea de la SRL „Sergsan-Com" în beneficiul Consiliului municipal Chișinău suma de 21 098 (douăzeci și unu mii nouăzeci și opt) lei cu titlu de redevență pentru folosirea bunului imobil, teren cu nr. cadastral ***** din *****, pentru perioada 01.01.2022-31.12.2023.
30. *Cu referire la încasarea taxei de stat.*
31. În conformitate cu art. 98 alin. (1) CPC, *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.*
32. Potrivit pct. 1.7 din Anexa nr. 2 din Legea nr. 213 din 31.07.2023, *se scutesc de taxa de stat şi de taxa de timbru autorităţile administraţiei 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*
33. Astfel, instanţa de judecată consideră că urmează de încasat de la pârâtul SRL „Sergsan-Com" taxa de stat în beneficiul statului în mărime de 893,88 lei, calculată conform Legii taxei de stat nr. 213 din 31.07.2023.
34. Conducîndu-se de art. art. 238-241, 276/2- 276/4 CPC RM, instanţa de judecată,-

A H O T Ă R Î T:

Se admite integral cererea de chemare în judecată.

Se încasează de la SRL "Sergsan-Com" IDNO ***** în beneficiul Consiliului municipiului Chișinău suma de 21 098 (douăzeci și unu mii nouăzeci și opt) lei cu titlu de redevență pentru folosirea bunului imobil, teren cu nr. cadastral ***** din *****, pentru perioada 01.01.2022-31.12.2023.

Se încasează de la SRL "Sergsan-Com" în beneficiul statului suma de 893,88 (opt sute nouăzeci și trei,88) lei cu titlu de taxă de stat.

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

Judecătorul Maria Ţurcan