Dosarul nr. 2-216/2024
(2-24008921-08-2-22012024-1)

**H O T Ă R Â R E**
**în numele legii**

Dispozitivul pronunțat la 16 decembrie 2024
Hotărârea integrală întocmită la 28 februarie 2025

Judecătoria Anenii Noi (sediul Central)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul – Pantaz Serghei,
Grefier – Calmîc Sofia,

cu participarea:
- directorului SC ”David-Agro” SRL, David Mihai și reprezentantului persoanei juridice, avocatului Mamaliga Vitalii, împuternicit prin mandatul seria MA nr.1979199 din 22 februarie 2024,

în absența:
- reprezentanților Agenției Proprietății Publice, care au solicitat examinarea cauzei civile în lipsă,

a examinat în ședință publică, în procedură contencioasă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă Judecătoriei Anenii Noi (sediul Central), la 22 ianuarie 2024, de către Agenția Proprietății Publice împotriva SC ”David-Agro” SRL cu privire la încasarea prejudiciului material,

**a c o n s t a t a t :**

La 22 ianuarie 2024, Agenția Proprietății Publice s-a adresat la Judecătoria Anenii Noi (sediul Central) cu cerere de chemare în judecată împotriva SC ”David-Agro” SRL cu privire la încasarea prejudiciului material în mărime de 273 682,00 lei.

Prin Programul Integrat de Gestionare a Dosarelor, cauza sus nominalizată a fost repartizată judecătorului Cașcaval Andrei.

Prin hotărârea Consiliului Superior al Magistraturii din 04 iunie 2024, judecătorul Andrei Cașcaval, a fost numit prin transfer temporar în funcția de judecător la Curtea de Apel Chișinău, începând cu 17 iunie 2024.

Prin încheierea președintelui interimar al Judecătoriei Anenii Noi, Mocanu Andrei, din 17 iunie 2024, a fost dispusă repartizarea repetată în mod automat, prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor, a cauzei civile la cererea înaintată de Agenția Proprietății Publice împotriva SC ”David-Agro” SRL cu privire

la încasarea prejudiciului material.

La 18 iunie 2024, cauza civilă nominalizată mai sus a fost repartizată judecătorului Pantaz Serghei.

**Argumentele participanților la proces**

**Argumentele reclamantului**

În cererea de chemare în judecată, reclamantul Agenția Proprietății Publice a indicat, că potrivit informaţiei din Banca de date a cadastrului bunurilor imobile, terenul agricol cu nr. cadastral *****, situat în *****, suprafaţa de *****, constituie proprietate a statului Republica Moldova și Agenția Proprietății Publice este organul abilitat cu administrarea terenurilor proprietate publică a statului, inclusiv darea lor în locațiune/arendă/vânzare.

Reclamantul remarcă că, SC ”David-Agro” SRL deţinând în arendă suprafaţa de ***** din terenul agricol domeniul public cu nr. cadastral *****, în baza contractului de arendă nr. *****, termen de la *****, valabil la situaţia din 01.03.2019, era obligată să legifereze posesia/folosinţa terenului proprietate publică a statului prin reîncheierea cu Agenţia Proprietăţii Publice a contractului de arendă sau a acordului adiţional la contractul prenotat de subrogare a arendatorului, fapt ce nu a fost realizat până în prezent.

Se menționează că, SC ”David-Agro” SRL deţinând în arendă suprafaţa de ***** din terenul agricol domeniul public cu nr. cadastral *****, nu a achitat arenda pentru folosinţa terenului dat.

La solicitarea Agenţiei Proprietății Publice, de către SRL ”Vibimobil” a fost perfectat Raportul de evaluare nr. 510/APP, conform căruia valoarea de piaţă a chiriei anuale a terenului agricol cu suprafaţa de *****, arendat din terenul cu nr. cadastral *****, situat în *****, constituie 56 565,00 lei.

Se subliniază că, beneficiarii dreptului de locaţiune/arendă/superficie urmau să achite plata pentru folosirea terenului proprietate publică a statului, calculată de Agenţia Proprietăţii Publice de la data intrării în vigoare a Hotărârii Guvernului nr. 91/2019, respectiv din data de 01.03.2019, obligaţia de a plăti arenda pentru folosinţa terenului agricol fiind convenită cu SC ”David-Agro” SRL şi în contractul de arendă nr. *****.

Astfel, SC ”David-Agro” SRL urma să achite în bugetul de stat plata de arendă pentru folosirea terenului agricol cu suprafaţa de *****, începând cu data de 01.03.2019 la preţul calculat în baza raportului de evaluare.

Se susține că, Agenţia Proprietății Publice, prin demersurile nr. 03-05-4099 din 20.08.2020, nr, 03-05-6495 din 16.12.2020, nr. 03-05-159 din 13.01.2021 şi nr. 03-05-1274 din 05.03.2021, a informat SC ”David-Agro” SRL despre obligaţia de a se conforma prevederilor legislaţiei în vigoare şi a reîncheia cu Agenţia Proprietăţii Publice contractul de arendă cu achitarea în bugetul de stat a plăţii de arendă, determinată în baza raportului de evaluare pentru terenul agricol cu suprafaţa de

*****, arendat din terenul cu nr. cadastral *****, care constituie valoarea anuală în mărime de 56 565,00 lei.

SC ”David-Agro” SRL a acumulat datorii faţă de bugetul de stat la plata de arendă pentru folosirea terenului prenotat şi anume: pentru perioada de la ***** în mărime de 103 987,00 lei, anul 2021 – 56 565,00 lei, anul 2022 – 56 565,00 lei şi anul 2023 – 56 565,00 lei, în total 273 682,00 lei.

Se menționează că, SC ”David-Agro” SRL, nu s-a conformat prevederilor actelor normative consemnate, Statului Republica Moldova, ca proprietar al terenului, i s-a adus un prejudiciu material pentru folosinţa terenului dat, stabilit conform Raportului de evaluare nr. 510/APP.

Se susține că, din momentul obligării arendaşilor să legifereze dreptul de folosinţă a terenurilor proprietate publică - 01.03.2019 şi momentul înaintării prezentei acţiuni - ianuarie 2023, s-a determinat o datorie la plata arendei însumate în valoare de 273 682,00 lei.

Reclamantul accentuiază că, prin somaţia nr. 03-05-4801 din 19.07.2023, Agenţia Proprietăţii Publice a solicitat SC ”David-Agro” SRL, în termen de 15 zile din momentul recepţionării somaţiei menţionate, să achite prejudiciul determinat prin neachitarea arendei pentru folosinţa terenului agricol proprietate de stat cu suprafaţa de ***** din terenul cu nr. cadastral *****, amplasat în *****, în sumă de 273 682,00 lei.

Se susține că ignorarea de către pârât a cerinţelor Agenţiei Proprietăţii Publice privind achitarea sumelor restante, determină o eschivare directă a acestuia asupra obligaţiilor asumate prin contractul de arendă şi respectiv a dispoziţiilor actelor normative privind folosinţa terenurilor proprietate publică cu realizarea unui prejudiciu adus statului în sumă de 273 682,00 lei.

Se accentuiază că, SC ”David-Agro” SRL urma să se conformeze dispoziţiilor acestora, şi să legifereze folosinţa terenului agricol arendat prin reîncheierea cu Agenţia Proprietăţii Publice a contractului de arendă şi respectiv achitarea în bugetul de stat a plăţii de arendă dictate/dispuse de actele normative în vigoare.

Prin urmare, solicită reclamantul admiterea acțiunii și încasarea de la SC ”David-Agro” SRL a prejudiciului material în mărime de 273 682,00 lei.

În drept, reclamantul și-a întemeiat acțiunea în baza art. art. 7 alin. (3) lit. f/1)-f/2), 10 din Legea nr. 121/2007 privind administraraea și deetatizarea proprietății publice, pct.5/1 și pct.3 din Hotărârea Guvernului nr. 91 din 11.02.2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului modificată prin Hotărârea Guvernului nr. 445 din 01.07.2020.

La data de 05.11.2024, reprezentantul reclamantului Chicu Sergiu, pe poșta electronică a instanței de judecată, a expediat cererea/opinia asupra referinței pârâtului din 30.09.2024, privind datele raportului de evaluare și termenului de prescripție a pretențiilor reclamantului.

În susținerea cererii, s-a invocat că obiecţiile invocate asupra Raportului de

evaluare nr. 510/APP din 20 decembrie 2019, au statut declarativ şi nu se încadrează rigorilor art. 121 Cod procedură civilă, care dispune că, 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.

În acest context, s-au menţionat prevederile art. 12 al Legii nr. 989/2002 cu privire la evaluare, care dispun că „valoarea estimată indicată în raportul de evaluare, întocmit în conformitate cu prezenta lege, se consideră veridică... ”, iar potrivit art. 24 alin. (2) al aceluiaşi act normativ dispune că „evaluatorul poartă răspundere administrativă sau penală pentru falsificarea rezultatelor evaluării, nerespectarea principiilor de independentă, de conştiinciozitate şi de confidenţialitate ale evaluării Deci, informaţiile pârâtului în coraport cu datele raportului de evaluare sunt determinate pur declarative şi nu poartă un caracter oficial al informaţiilor reflectate.

La fel, s-a relevat că sunt neîntemeiate alegaţiile pârâtului aferente termenului de prescripţie.

În sensul dat, s-au menţionat prevederile art. 401 alin. (1) lit. b) Cod civil, care dispun că, cursul prescripţiei extinctive se întrerupe: prin înaintarea în modul stabilit a unei cereri de chemare în judecată, de arbitrare, a unei cereri de eliberare a ordonanţei judecătoreşti sau a unei alte cereri în organul jurisdicţional competent.

Aşadar, la situaţia speţei examinate, s-a indicat că pe rolul Judecătoriei Chişinău (sediul Râşcani) s-a aflat pe rol acţiunea pârâtului/SRL „David-Agro” privind obligarea Agenţiei Proprietăţii Publice să menţină clauzele contractului de arendă a terenului nr. *****, în partea ce ţine de achitarea taxei de arendă în mărime de 11 500 lei anual, astfel fiind contestată suma/valoarea prejudiciului invocat de Agenţie în prezenta acţiune.

Prin hotărârea Judecătoriei Chişinău (sediul Râşcani) nr. 3-1486/2021 din 29 mai 2024, acţiunea pârâtului/SRL „David-Agro” a fost respinsă ca neîntemeiată. Potrivit datelor portalului instante.justice.md, s-a invocat că hotărârea Judecătoriei Chişinău (sediul Râşcani) nr. 3-1486/2021 din 29 mai 2024 nu a fost contestată, iar litigiul fiind încheiat.

În cadrul ședințelor de judecată, reprezentanții reclamantului Agenția Proprietății Publice, nu s-au prezentat, totodată în cererea de chemare în judecată și în cererea/opinie din data de 05.11.2024, s-a solicitat examinarea cauzei civile în lipsa reprezentantului reclamantului, din care considerente prin prisma art.206 alin.(1) Cod de procedură civilă, s-a dispus examinarea cauzei în lipsa reprezentanților reclamantului Agenția Proprietății Publice.

**Argumentele pârâtului SC ”David-Agro” SRL**

Reprezentanții pârâtului SC ”David-Agro” SRL, la data de 30.09.2024, au depus referință solicitând admiterea parțială a cererii de chemare în judecată înaintată de către Agenția Proprietății Publice împotriva SC ”David-Agro” SRL cu privire la

încasarea prejudiciului material, cu dispunerea încasării de la SC ”David-Agro” SRL a plăților locațiunii pentru perioada anilor *****, în sumă de 22 626,16 lei/pe an, cu respingerea ca fiind tardivă a pretenției privind încasarea prejudiciului material pentru folosința terenului în perioada *****.

În motivarea referinței, s-a menționat că, în urma examinării Raportului de evaluare nr.510/APP din 20 decembrie 2019, executat de ”VIBIMOBIL” SRL (Evaluator Sînchetru Ecaterina), au fost depistate greşeli în aplicarea metodologiei de evaluare, reglementate de legislaţia în vigoare din domeniul de evaluare, şi anume: metoda aprecierii valorii obiectului prin metoda analizei comparative a vânzărilor aplicată de evaluator urma să fie aplicată în situaţia când obiectul supus evaluării - este un teren liber de construcţii, adică pe suprafaţa acestuia lipsesc îmbunătăţiri. Pe suprafaţa acestuia se află alte bunuri imobile înregistrate şi anume construcţia*****; construcţia***** şi plantaţii perene - livada*****, ultima aparţinând cu drept de proprietate SC ”David-Agro” SRL.

Se menționează că, evaluatorul urma să aplice metoda evaluării pentru terenuri cu construcţii fiind luate în calcul destinaţia terenului, modul de utilizare curentă şi drepturile persoanelor terţe asupra terenului, conform Hotărârii de Guvern nr. 958 din 04.08.2003 despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor pt.104-119, cu influenţa asupra valorii de piaţă a terenului a următoarelor îmbunătăţiri: metoda analizei vînzărilor comparabile: metoda comparaţiei directe, metoda alocaţiei şi metoda extragerii; metoda veniturilor: metoda capitalizării directe şi metoda reziduală.

Pârâtul afirmă că, cea mai simplă din aceste metode de evaluare a terenurilor cu construcţii este - Metoda extracţiei (Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile pt.109-111), în corespundere cu acesta se determină valoarea bunului imobil complex din care face parte terenul evaluat, din care ulterior se scade valoarea de reconstituire sau de înlocuire a îmbunătăţirilor de pe terenul evaluat, or, pe terenul acesta a fost plantată livadă de migdal de către SC ”David-Agro” SRL, permisiunea fiind obţinută prin semnarea contractului nr.107 de arendă a terenurilor din 25 decembrie 2007.

Se remarcă că, din practica evaluării, terenurile libere de construcţii au o valoare mai mare decât terenurile cu construcţii, dar valoare mai mică o au terenurile cu destinaţie agricolă, fiind folosită pentru acesta metoda veniturilor, făcând trimitere la prevederile pct. 10 din Regulamentul privind evaluarea bunurilor imobile.

Se susține că Raportul de evaluare - reflectă doar părerea subiectivă a evaluatorului care nu este argumentată, prin urmare:

- ajustarea la dreptul de proprietate - aplicată 0,9 (obiectul evaluării - din domeniul public, iar în comparaţie fiind luat din domeniul privat;
- ajustarea la amplasare pentru obiectele analogice este minus 75% (analog 1, 3) şi minus 65% (analog 2) (care este acest analog, fiind aplicate ajustările minus 65% şi 75%).

- ajustarea la suprafaţa pentru obiectele analogice fiind aplicate 40% (analog 1, 3) şi 39% (analog 2).

S-a relevat că la baza raportului de evaluare, valoarea stabilită este una dubioasă şi nu poate fi considerată ca fiind una corectă, fără a efectua un raport de evaluare suplimentar, unde să fie aplicată metoda de evaluare pentru terenurile cu construcţii

Se consideră că, plata pentru locaţiune stabilită în raportul de evaluare, care este indicată la pag.34 tabelul 6, în cuantum de 5% de la metoda comparativă a vânzărilor pag.32 tabelul 5, după părerea pârâtului este neîntemeiată, făcând trimitere la art. 1308 alin. (3) Cod civil nr. 1107 din 06.06.2002.

Pârâtul atrage atenţia că plata anuală pentru arenda terenului agricole cu plantaţii urma să fie aplicată în mărime de 2% din valoarea de piaţă a terenului (din 1 131 308 lei) sau în cuantum de 22 626,16 lei pe an.

Totodată, pârâtul în ceea ce priveşte suma totală revendicată de Agenția Proprietății Publice de la SC ”David-Agro” SRL, solicităm să fie admisă doar pe parcursul anilor 2021, 2022, 2023.

Pârâtul susține că, argumentul care stă la baza admiterii parţiale a plăţilor pentru arendă este condiţionată de prevederile codului civil care reglementează calculul termenului de prescripţie, făcând trimitere la prevederile art. 391 alin. (1) Cod civil, art. art. 394, 395 Cod civil, iar referitor la acest aspect, este de menţionat că dreptul reclamantului Agenția Proprietății Publice de a cere plata pentru locaţiune a terenului a început odată cu publicarea in Monitorul Oficial cu nr. 79-85 din 01.03.2019 în vigoare din data publicării a Hotărîrii Guvernului Nr. 91 din 11-02-2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului.

În cadrul dezbaterilor judiciare, reprezentantul pârâtului SC ”David-Agro” SRL avocatul Mamaliga Vitalii a solicitat admiterea parțială a acțiunii privind încasarea sumelor în beneficiul Agenției Proprietății Publice, cu încasarea de la SC ”David-Agro” SRL, plata locațiunii pentru anii *****, luând în calcul și termenul de prescripție, cu dispunerea încasării de la SC ”David-Agro” SRL a plăților locațiunii pentru perioada anilor *****, în sumă de 22 626,16 lei/pe an, susținând argumentele invocate în referință.

Administratorul SC ”David-Agro” SRL, David Mihail a susținut poziția avocatului său.

**Aprecierea instanței**

Audiind participanții la proces, studiind materialele cauzei civile, apreciind pretenţiile formulate în acţiune în raport cu probele prezentate, administrându-le pertinenţa şi temeinicia prin prisma legislaţiei ce guvernează raportul juridic litigios, instanța de judecată consideră că cererea de chemare în judecată urmează a fi admisă parțial, reieșind din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 118 alin.(1), (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 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.

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 art. 122 prevede că, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

Potrivit art. 130 alin. (1) – (3) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

Conform art.131 Cod de procedură civilă, explicaţiile date de părţi şi intervenienţi asupra circumstanţelor care le sînt cunoscute şi care au importanţă în proces urmează a fi verificate şi evaluate deopotrivă cu celelalte probe. Explicaţiile pot fi date oral sau în scris. Dacă partea audiată are mai mulţi coparticipanţi procesuali, instanţa, în funcţie de circumstanţele cauzei, determină necesitatea interogării tuturor coparticipanţilor sau numai a unora din ei.

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.

Potrivit art. 240 alin. (1) și (3) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Potrivit art. 308 Cod civil, act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile.

Conform art. 312 alin. (1) Cod civil, consimţământ este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic.

Potrivit art. 774 alin. (1)-(3) 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. 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.

În conformitate cu art. 776 Cod civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Conform art. 858 alin. (1)-(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.

Din materialele cauzei s-a stabilit că, potrivit contractului de arendă a terenurilor nr.***** și actului de predare-preluare a terenurilor agricole arendate din aceiași dată, arendatorul ÎS Combinatul Vitivinicol ”Național-Vin” a dat, iar arendașul SC ”David-Agro” SRL a preluat terenul arabil cu suprafața totală de *****, pe un termen de*****, cu achitarea unei plăți anuale în mărime de 11 500,00 lei până la data de 01 noiembrie a fiecărui an, conform procesului-verbal cu privire la rezultatele licitației din 08.11.2007. (f.d.9-11)

Potrivit acordului adițional nr.1 la contractul de arendă nr.*****, se atestă că au survenit modificări la denumirea arendatorului, fiind indicat ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate ”Mileștii Mici”, și a fost modificat art.I pct.1.1., având următorul conținut: Arendatorul a dat, iar Arendașul a preluat terenul arabil cu suprafața totală de ***** care este parte integrantă a terenului cu nr.cadastral *****. (f.d.12)

Conform planului cadastral și extrasului din Registrul bunurilor imobile actualizat la 09.01.2024, anexate la materialele cauzei civile, se remarcă că terenul preluat în arendă în baza contractului nominalizat supra, este amplasat în *****, fiind parte integrantă a terenului cu nr.cadastral *****. (f.d.7-8; 11 verso)

Subsecvent, reieșind din extrasul din Registrul bunurilor imobile, se remarcă că proprietar al bunului imobil - teren cu nr.cadastral *****, este Republica Moldova, cu cota-parte 1.0, temeiul înscrierii constituind Hotărârea Guvernului nr.161 din 07.03.2019, înregistrat la 26.12.2022.

De asemenea, analizând același extras, se atestă că Agenția Proprietății Publice administrează bunul imobil menționat mai sus, care face parte din domeniul public, în baza actului de transmitere nr.11 din 16.12.2022, înregistrat la 26.12.2022. (f.d.7 verso)

În acest context, instanța reține că potrivit art.7 alin.(2)-(3) lit.f/1)-f/5) din Legea nr.121 din 04.05.2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, *organul abilitat cu administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice a statului este Agenţia Proprietăţii Publice*, succesor al Agenţiei Privatizare, ale cărei atribuţii sînt stabilite în conformitate cu prezenta lege şi cu alte acte normative şi al cărei regulament se aprobă de Guvern, la propunerea Ministerului Economiei. În domeniul

administrării proprietăţii publice, de competenţa organului abilitat sînt: f/1) administrarea terenurilor proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate privată, inclusiv darea lor în locaţiune/arendă, cu excepția terenurilor fondului apelor; f/2) adoptarea deciziilor privind preluarea în administrare a bunurilor proprietate a statului din administrarea economică a societăţilor comerciale fondate în procesul privatizării; f/3) administrarea, în modul stabilit de către Guvern, a terenurilor proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate publică a statului, inclusiv darea acestora în locaţiune/arendă/superficie, cu excepția terenurilor, proprietate publică a statului, aferente drumurilor naționale, a terenurilor fondului apelor și a terenurilor fondului silvic, precum și a terenurilor identificate ca părți componente ale sistemelor de irigare și/sau de desecare și a terenurile aferente altor obiective de infrastructură tehnico-edilitară, necesare pentru a exploata, a întreține și a repara sistemele de irigare și/sau desecare proprietate publică a statului, gestionate de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare și transmise în comodat asociațiilor utilizatorilor de apă pentru irigații; f/4) administrarea, în modul stabilit de către Guvern, a terenurilor proprietate publică a statului atribuite domeniului public al statului, determinate în conformitate cu Legea nr.29/2018 privind delimitarea proprietăţii publice, inclusiv darea acestora în locaţiune/arendă/superficie, cu excepția terenurilor, proprietate publică a statului, aferente drumurilor naționale, a terenurilor fondului apelor și a terenurilor fondului silvic, precum și a terenurilor identificate ca părți componente ale sistemelor de irigare și/sau de desecare menționate la lit. f3); f/5) administrarea, în modul stabilit de către Guvern, a terenurilor proprietate publică a statului aflate în gestiunea întreprinderilor de stat şi a celor indicate în Lista unităţilor ale căror terenuri destinate agriculturii rămîn în proprietatea statului, aprobată prin Legea nr.668/1995, inclusiv darea acestora în locaţiune/arendă/ comodat/superficie, cu excepția terenurilor fondului apelor și a terenurilor fondului silvic, precum și a terenurilor identificate ca părți componente ale sistemelor de irigare și/sau de desecare menționate la lit. f/3.

Subsecvent, potrivit pct.5/1 din Hotărârea Guvernului nr.91 din 11.02.2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului, în vigoare la momentul înaintării acțiunii, persoanele fizice și juridice care au deținut în locațiune/arendă/superficie în baza actelor juridice terenuri proprietate de stat, valabile până la 1 martie 2019, sunt obligați, în termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, să legifereze posesia/folosința terenului proprietate a statului prin reîncheierea cu Agenția Proprietății Publice a contractului de locațiune/arendă/superficie, fără organizarea de noi licitații, cu achitarea plății de locațiune/redevenței în bugetul de stat în corespundere cu Regulamentul cu privire la valorificarea terenurilor proprietate a statului, prevăzut în anexa nr. 1,și suportarea cheltuielilor aferente reîncheierii contractelor de locațiune/arendă/superficie.

Conform pct.3 din Regulamentul indicat supra, în vigoare la momentul înaintării acțiunii, pentru terenurile enumerate în punctul 2, plata pentru

locațiune/arendă se stabilește în contractul de locațiune/arendă. Cuantumul locațiunii/arendei se determină în baza raportului de evaluare, perfectat de evaluatori licențiați conform Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu va fi mai mic decît plata pentru arenda/locațiunea terenurilor proprietate publică, determinată de către Agenție în temeiul Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, cu excepția terenurilor expuse la licitație cu strigare.

În acest context, instanța reține că la solicitarea Agenției Proprietății Publice, SRL ”Vibimobil” a perfectat Raportul de evaluare nr. 510/APP din 20.12.2019, conform căruia valoarea de piață a chiriei anuale a terenului cu suprafața de *****, din terenul cu nr. cadastral *****, constituie 56 565,00 lei. (f.d.13-14; 138)

Astfel, reieșind din faptul că în termenul prevăzut de Hotărârea Guvernului nr.91 din 11.02.2019, reprezentanții SC ”David-Agro” SRL nu au reîncheiat cu Agenția Proprietății Publice contractul de arendă a terenului cu suprafața de *****, ultimii au expediat în adresa pârâtului mai multe somații din 20.08.2020, 16.12.2020, 13.01.2021 și 05.03.2021, de achitare a plăților pentru utilizarea terenului, în baza modificărilor survenite din 01.03.2019 raportat la noul preț al chiriei anuale stabilit prin raportul de evaluare indicat supra. (f.d.15-19; 24)

Mai mult ca atât, la 19.07.2023 Agenția Proprietății Publice a expediat în adresa pârâtului somația cu solicitarea achitării arenzii pentru folosirea terenului în perioada 01.03.2019-2023, cu anexarea proiectului acordului adițional la contractul de arendă nr.*****, însă somația a rămas fără executare. (f.d.20-24)

Astfel, raportând prevederile legale enumerate supra la circumstanțele speței, instanța atestă că acțiunea înaintată de Agenția Proprietății Publice este parțial întemeiată, considerând necesar de a încasa din contul SC ”David-Agro” SRL, în beneficiul Agenției Proprietății Publice, prejudiciul material pentru folosința terenului pentru anii *****, în mărime de 169 695,00 lei (ce reprezintă suma chiriei anuale a terenului conform raportului de evaluare 56 565 lei * 3 ani).

La caz, instanța nu poate reține alegațiile părții pârâte referitor la depistarea greșelilor în aplicarea metodologiei de evaluare admise de evaluator, or, potrivit art.12 din Legea nr.989 din 18.04.2002 cu privire la activitatea de evaluare, valoarea estimată indicată în raportul de evaluare, întocmit în conformitate cu prezenta lege, se consideră veridică şi se recomandă beneficiarului şi/sau utilizatorului serviciilor de evaluare în scopul menţionat în raportul de evaluare, dacă legislaţia sau hotărîrea instanţei de judecată nu stabileşte altfel, iar art.24 alin.(2) din aceiași Lege prevede că, evaluatorul poartă răspundere administrativă sau penală pentru falsificarea rezultatelor evaluării, nerespectarea principiilor de independenţă, de conştiinciozitate şi de confidenţialitate ale evaluării. În cazul depistării încălcărilor menţionate şi cauzării de prejudicii beneficiarului, întreprinderea de evaluare este obligată să le repare conform legislaţiei.

Subsecvent, la întrebarea instanței referitor la întreprinderea de către pârât a cărorva acțiuni de contestare și/sau efectuare a unui alt raport de evaluare privind prețul de chirie anuală care urma să fie stabilit, partea pârâtă a negat întreprinderea a careva acțiuni în sensul dat.

De asemenea, instanța nu poate reține alegațiile părții pârâte precum că, este neîntemeiat cuantumul chiriei anuale solicitate ce constituie suma de 5% din valoarea de piață a lotului arendat cu suprafața de *****, urmând a fi aplicate prevederile art.1308 alin.(3) Cod civil (2% din prețul normativ al terenului dat în arendă), or, norma legală prevăzută de Codul civil prevede limita minimă care poate fi aplicată cu titlu de plata anuală pentru arenda terenurilor agricole proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale.

Subsecvent, potrivit hotărârii Curții Constituționale nr.19 din 31.10.2023 privind controlul constituționalității unor prevederi din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, se atestă că a fost declarat neconstituțional articolul 10 alineatele (8) și (11) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (*care prevedeau că (8) Plata anuală de arendă a terenurilor proprietate publică aferente bunurilor proprietate privată se stabileşte în funcţie de destinaţia terenurilor arendate. Ea constituie nu mai puţin de 2% şi nu mai mult de 10% din preţul normativ al pământului calculat pentru destinaţia respectivă, cu excepţia cazurilor prevăzute la alin.(9), (10) şi (11). (11) Pentru terenurile proprietate publică aferente bunurilor privatizate, plata anuală de arendă se stabileşte, în procente, din preţul normativ calculat pentru terenurile aferente cu destinaţie respectivă, după cum urmează: 2% – pentru municipiul Chişinău, inclusiv localităţile care intră în componenţa acestuia; 1,5% – pentru municipiile Bălţi, Bender, Tiraspol; 1% – pentru celelalte municipii şi oraşele Anenii Noi, Criuleni, Ialoveni, Străşeni; 0,5% – pentru celelalte oraşe; 0,2% – pentru sate (comune*). De asemenea, Înalta Curte a dispus că până la modificarea legii de către Parlament, autoritățile publice locale vor putea percepe o plată anuală a arendei terenurilor aferente bunurilor proprietate privată/bunurilor privatizate care va constitui nu mai puțin de 2 % din valoarea de piață a terenului, determinată de un evaluator în conformitate cu Legea cu privire la activitatea de evaluare, care nu va fi mai mică decât prețul normativ calculat în conformitate cu Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Mai mult ca atât, reclamantul la stabilirea prețului chiriei anuale pentru folosința terenului a respectat prevederile Hotărârii Guvernului nr.91 din 11.02.2019, în vigoare la momentul înaintării acțiunii, din care considerente alegațiile părții pârâte urmează a fi respinse.

Subsidiar, cum s-a menționat supra, instanța de judecată a admis parțial acțiunea înaintată de Agenția Proprietății Publice, în acest context analizând conținutul referinței părții pârâte se atestă că argumentul pârâtului care stă la baza

admiterii parţiale a plăţilor pentru arendă este condiţionată de prevederile codului civil care reglementează calculul termenului de prescripţie, făcând trimitere la prevederile art. 391 alin. (1) Cod civil, art. art. 394, 395 Cod civil, iar referitor la acest aspect, este de menţionat că dreptul reclamantului Agenția Proprietății Publice de a cere plata pentru locaţiune a terenului a început odată cu publicarea in Monitorul Oficial cu nr. 79-85 din 01.03.2019 în vigoare din data publicării a Hotărîrii Guvernului Nr. 91 din 11-02-2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului, din care considerente s-a solicitat respingerea ca fiind tardivă a pretenției privind încasarea prejudiciului material pentru folosința terenului în perioada *****.

Astfel, potrivit art. 391 alin. (1) Cod civil, în redacția din 01.03.2019, prevede că, termenul general în interiorul căruia persoana poate să-şi apere, pe calea intentării unei acţiuni în instanţă de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani.

Instanța enunță că, termenele de prescripție se referă la termenele de apărare a drepturilor civile şi a intereselor protejate de lege. Aceasta este o perioadă de timp pentru adresare în instanţa de judecată cu cereri de apărare sau exercitare silită a drepturilor sau a intereselor protejate de lege.

Stabilirea termenelor de prescripție este îndreptată spre asigurarea funcționării normale a circuitului civil. Se atestă, că posibilitatea persoanei fizice sau juridice de a primi apărarea pe calea acțiunii civile reprezintă dreptul subiectiv la apărare pe calea acțiunii civile, denumit dreptul la acţiune.

Conform art. 395 alin. (1) Cod civil, termenul de prescripţie extinctivă începe să curgă de la data naşterii dreptului la acţiune. Dreptul la acţiune se naşte la data cînd persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului.

În litigiul deferit judecății în prezenta speță, calculul desprins din conținutul cererii de chemare în judecată relevă o periodicitate de calculare a plăților anuale pretinse de reclamantă, începând din 01.03.2019. Astfel, se atestă caracterul succesiv al prestației pretinse de reclamantă în raport cu pârâtul, ceea ce presupune că fiecare rată scadentă condiționează curgerea unui termen de prescripție distinct.

E de subliniat că, curgerea termenului de prescripție urmează a fi calculat ținânduse cont de prevederile pct.5/1 din Hotărârea Guvernului nr.91 din 11.02.2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului, în vigoare la momentul înaintării acțiunii, iar având în vedere perioada pentru care se solicită încasarea sumei pentru plata chiriei terenurilor (01.03.2019 – anul 2023), se constată că, reclamanta Agenţia Proprietăţii Publice, prin formularea cererii de chemare în judecată tocmai la 22 ianuarie 2024, a omis termenul în interiorul căruia urma să înainteze acțiunea pentru cerințele de încasare a prejudiciului pentru perioada 01.03.2019 – 31.12.2020.

În acest context, se menționează că legislatorul a stabilit prescripția extinctivă în scopul păstrării unei stabilități în raporturile juridice dintre părți, contrar persistării unei incertitudini în raporturi pentru o perioadă îndelungată de timp, în care apar, se

derulează şi se modifică o complexitate de relații dintre părţi sub egida unor norme de drept diferite, iar examinarea unei acţiuni depusă în afara termenului legal constituie o încălcare a principiului legalității şi securității raporturilor juridice şi respectiv, o soluţie inadmisibilă în ordinea de drept.

Instanța atestă că, prin soluția adoptată, nu va fi limitat dreptul de acces al reclamantului la justiție, așa cum dreptul de acces la justiţie nu poate fi absolut, el poate implica limitări, inclusiv de ordin procedural, cât timp acestea sunt rezonabile şi proporționale cu scopul urmărit.

Accesul la justiţie poate fi limitat, în special prin instituirea condiţiilor de admisibilitate, domeniu în care statul se bucură de o anumită marjă de apreciere. Aceste limitări trebuie să urmărească un scop legitim, asigurându-se o proporționalitate între interesul persoanei şi scopul legitim urmărit (Guérin contra Franţei, 29 iulie 1998, § 37).

Dreptul de acces la o instanţă de judecată impune, prin însăşi natura sa, a fi reglementat de către stat, reglementare care poate fi variabilă în timp şi spaţiu, în funcţie de nevoile şi resursele comunităţii şi ale indivizilor (Ashingdane contra Regatului Unit al Marii Britanii).

Sub aspect procesual, accesul liber la justiţie se materializează în prerogativele pe care le implică dreptul la acţiune, ca aptitudine legală ce este recunoscută de ordinea juridică oricărei persoane fizice sau juridice care pretinde un drept împotriva unei alte persoane ori are un interes pentru constatarea existenței sau inexistenței unui drept.

Legiuitorul poate stabili anumite condiţii privind exercitarea drepturilor civile subiective, nerealizarea cărora poate duce la stingerea acestor drepturi. Asemenea condiţii se referă, inclusiv la limitele temporale de apariţie, exercitare sau apărare a drepturilor civile, numite în dreptul civil „termene”. Acestea sunt perioadele de timp, în cadrul cărora titularii drepturilor subiective civile sunt împuterniciţi să-şi realizeze drepturile, nerealizarea acestora fiind sancţionată cu pierderea lor.

Curtea Europeană a Drepturilor Omului în cauza Grafescolo contra Moldovei, a constatat violarea art. 6 a Convenţiei Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor Fundamentale, notând că rolul termenelor de prescripție este de o importanță majoră atunci când este interpretat în lumina Preambulului Convenției, care, în partea sa relevantă, enunţă preeminența dreptului ca patrimoniul comun al Statelor contractante. Curtea a constatat că omisiunea unei instanţe judecătoreşti naţionale de a motiva neacceptarea unui argument precum că o acţiune a fost tardivă a condus la o încălcare a acestei prevederi.

Prin urmare, instanța de judecată atestă că cererea de chemare în judecată depusă de Agenția Proprietății Publice împotriva SC ”David-Agro” SRL, în partea încasării prejudiciului material pentru folosința terenului pentru perioada *****, în mărime de 103 987,00 lei, urmează a fi respinsă ca fiind depusă cu omiterea termenului de prescripție.

În conformitate cu prevederile art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.

Articolul 83 alin. (2) Cod de procedură civilă stabilește că, în acţiunile patrimoniale, taxa de stat se determină în funcţie de caracterul şi valoarea acţiunii, iar în acţiunile nepatrimoniale şi în alte cazuri prevăzute de lege, în proporţii fixe, conform Legii taxei de stat nr.213/2023.

În temeiul prevederilor pct.1.7. din Anexa nr.2 a Legii taxei de stat nr.213 din 31.07.2023, în vigoare din 01.01.2024, 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.

În conformitate cu prevederile 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 pîrît proporţional părţii admise din acţiune dacă pîrîtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

Coroborând prevederile art. 83 alin. (2) și 98 alin. (1) Cod de procedură civilă la prevederile pct.1.7. din Anexa nr.2 a Legii taxei de stat nr.213 din 31.07.2023, și raportându-le la soluția de admitere parțială a acțiunii, instanța de judecată va încasa din contul pârâtului SC ”David-Agro” SRL, în beneficiul statului, taxă de stat, de la plata cărei reclamantul a fost scutit prin efectul legii, în mărime de 5 640,82 lei.

Din motivele expuse și în conformitate cu prevederile art. 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată:

**h o t ă r ă ș t e :**

Se admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de Agenția Proprietății Publice împotriva SC ”David-Agro” SRL cu privire la încasarea prejudiciului material.

Se încasează din contul SC ”David-Agro” SRL, IDNO *****, cu sediul în *****, în beneficiul Agenției Proprietății Publice, IDNO *****, cu sediul în *****, prejudiciul material pentru folosința terenului pentru anii *****, în mărime de 169 695,00 (una sută șaizeci și nouă mii șase sute nouăzeci și cinci, 00 bani) lei.

Se încasează din contul SC ”David-Agro” SRL, IDNO *****, cu sediul în *****, în beneficiul statului, taxa de stat în mărime de 5 640,82 lei (cinci mii șase sute patruzeci lei optzeci și doi bani) lei.

În rest, cererea de chemare în judecată depusă de Agenția Proprietății Publice împotriva SC ”David-Agro” SRL, în partea încasării prejudiciului material pentru folosința terenului pentru perioada *****, în mărime de 103 987,00 lei, se respinge ca fiind depusă cu omiterea termenului de prescripție.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău, în termen de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Anenii Noi (sediul Central).

**Președintele ședinței,**
**Judecător** **Pantaz Serghei**