dosarul nr. 2c-395/23
(2-23024330-12-2c-16022023)

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

07 iunie 2024 mun. Chişinău
Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
În componenţă:
preşedintele şedinţei, judecătorul Lupașcu Natalia
grefier Brega Cristiana

examinând în ședință publică, în procedura contencioasă, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul Municipal Chișinău către „Accent Electronic" S.A., intervenient accesoriu Zona Antreprenoriatului Liber Expo-Business-Chișinău cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului,

constată:

Argumentele și pretențiile reclamantului

La data de 15.02.2023, reclamantul Consiliul Municipal Chișinău a depus cerere de chemare în judecată către „Accent Electronic" S.A., intervenient accesoriu Zona Antreprenoriatului Liber Expo-Business-Chișinău cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului.

În argumentarea acțiunii a indicat 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.

Conform prevederilor art. 29 alin. (2) din Legea 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. (1^1) 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.

Conform art. 42 Cod funciar, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii - în proprietate municipală.

Afirmă că lotul de pământ cu suprafața totală de 23.6011 ha, cu numărul cadastral 0***** din șos. *****1 (1,042 % din suprafața totală, constr. 90), pe care sunt amplasate imobilele proprietate ale „ACCENT ELECTRONIC" S.A., constituie proprietate municipală.

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

Notează că o astfel de plată este prevăzută în legislație și anume în art. 10^1 alin. (1) din Legea menționată mai sus care statuează că în cazul în care proprietarul obiectivelor privatizate sau ai întreprinderilor și obiectivelor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente obiectivelor și întreprinderile 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. Plata specificată va fi încasată în termenele fixate de consiliile locale, pentru perioada care urmează momentului adoptării de către consiliul local a deciziei corespunzătoare până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă.

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 8183 lei pe an (până la 31.12.2021).

Potrivit Legii nr. 220 din 16.12.2021, constituie suma de 14 050 lei/an.

Indică reclamantul că „ACCENT ELECTRONIC" S.A. nu a respectat prevederile expres stipulate în legislație ce se manifestă prin neachitarea sumei de 37 235 lei, pentru folosirea bunului imobil teren - suprafața de 23.60 ha, cu numărul cadastral 0***** din șos. *****1 (1,042 % din suprafața totală, constr. 90), pentru perioada 01.03.2019-31.12.2022.

Invocă prevederile art. 500 alin. (1) din Codul Civil, conform cărora proprietarul are drept posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.

Consiliul Municipal Chișinău a întreprins măsuri de tranșare 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 date cerințe, care, însă, au rămas fără satisfacere.

Reclamantul își întemeiază acțiunea pe prevederile art. 10 din Codul Civil și a Legii nr. 1308-VII/l 997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Solicită reclamantul încasarea din contul „ACCENT ELECTRONIC" S.A. în contul Consiliului Municipal Chișinău a sumei de 37 235 lei pentru folosirea bunului imobil teren - suprafața de 23.6011 ha, cu numărul cadastral 0***** din șos. *****1 (1,042 % din supr. tot, constr. 90), pentru perioada 01.03.2019-31.12.2022.

Poziția pârâtului

Prin referința depusă la 05.04.2023, pârâtul „Accent Electronic" S.A. nu a recunoscut acțiunea și a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de Consiliului municipal Chișinău (f.d. 21-24).

În argumentarea poziției a indicat că potrivit art.l alin. (1) din Legea nr. 625 din 03.11.1995 cu privire la Zona Antreprenoriatului Liber "Expo-Business-Chișinău", s-a stabilit că pe teritoriul subordonat Primăriei mun. Chișinău se înființează Zona

Antreprenoriatului Liber "Expo-Business-Chișinău", denumită în continuare zonă liberă, pe un termen de pînă la 28 decembrie 2035.

Concomitent, alin. (2) lit. c) al articolului menționat a stabilit că pentru înființarea și funcționarea zonei libere, în folosința Administrației acesteia se transmite: c)un teren cu o suprafață de 23,61 ha, care s-a aflat în folosința Societății pe Acțiuni ''Agrotehnica-Invest", situat în sectorul Botanica municipiul Chișinău, șoseaua Muncești nr. 801.

Notează că terenul menționat, cu suprafața totală de 23,61 ha, cu numărul cadastral 0***** din șos. *****1, mun. Chișinău a fost transmis de către proprietarul terenului mun. Chișinău, în folosință către Zona Antreprenoriatului Liber "Expo-Business-Chișinău", fapt ce se confirmă prin informația din Registrul bunurilor imobile.

În calitate de rezident al Zonei Antreprenoriatului Liber "Expo-Business-Chișinău" „Accent Electronic" S.A. a încheiat cu administrația Zonei Antreprenoriatului Liber contractul de arendă a terenului nr. 46-04 din 22.05.2004.

Conform contractului respectiv, Zona Antreprenoriatului Liber "Expo-Business-Chișinău" a transmis către "Accent Electronic" SA în folosință temporară o parte din terenul cu suprafața totală de 23,61 ha, numărul cadastral 0*****, și anume 5664 m2, pentru un termen de până la data de 28.12.2025, fapt înregistrat în ordinea stabilită în Registrul bunurilor imobile.

Notează că pentru toată perioada 01.03.2019 - 31.12.2022, pentru care Consiliul Municipal Chișinău solicită redevență pentru folosința terenului cu numărul cadastral 0*****, „Accent Electronic" S.A. a achitat plată de arendă pentru aceeași folosință către Zona Antreprenoriatului Liber "Expo-Business-Chișinău", fapt confirmat prin actele de verificare reciprocă a decontărilor, semnate cu Zonă.

Prin urmare, Consiliul municipal Chișinău solicită redevența pentru folosirea terenului numărul cadastral 0***** din șos. *****1, pentru perioada 01.03.2019 - 31.12.2022, perioadă, pentru care pârâta''Accent Electronic" SA a achitat deja plată de arendă. Astfel, prin acțiunea înaintată de Consiliul municipal Chișinău se pretinde achitarea dublă a folosinței terenului numărul cadastral 0***** (sub formă de arendă de către Zona Antreprenoriatului Liber "Expo- Business-Chișinău" și sub formă de redevență de către Consiliul municipal Chișinău).

Potrivit pct. 3.2.7. al contractului de arendă a terenului nr. 46-04 din 22.05.2004, ''Accent Electronic" SA s-a obligat să execute lucrări pentru dezvoltarea infrastructurii terenului arendat, inclusiv să construiască, să monteze, să repare (să reconstruiască) propriile obiecte, cu atragerea agenților economici - nerezidenți ai Zonei."

Astfel, contractul de arendă, încheiat cu administrația ZEL "Expo-Business-Chișinău" acordă dreptul ''Accent Electronic" SA de a efectua construcții pe acest teritoriu.

''Accent Electronic" SA a edificat o construcție pe acest teren (depozit), care este înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral 0*****.90 la data 05.03.2010, aceasta fiind dată în exploatare în conformitate cu procesul-verbal de recepție finală 111 din 22.02.2010.

Prin scrisoarea Zonei Antreprenorialului Liber "Expo-Business-Chișinău" nr. 198-008 din 10.12.2009 a fost avizată pozitiv recepția finală a imobilului nr. 90 (AD) (depozitului) cu o suprafață totală de 667,0 m2, construit de către ''Accent Electronic" SA pe terenul cu suprafața de 5664,0 m2, aflat în arendă în baza contractului de arendă a pământului nr. 46-04

din 22.05.2004, încheiat între Administrația Zonei Antreprenoriatului Liber ''Expo - Business - Chișinău" și pârât.

Prin urmare, ''Accent Electronic" SA deține dreptul de folosință asupra terenului în baza contractului de arendă a pământului nr. 46-04 din 22.05.2004, încheiat cu Administrația Zonei Antrprenoriatului Liber ''Expo - Business - Chișinău" și nu în baza superficiei legale instituite prin efectul Legii nr. 1125 din 13.06.2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil.

Notează că în ipoteza că asupra terenului luat în folosință de la Zona Antreprenoriatului Liber ''Expo - Business - Chișinău" s-a instituit o superficie legală, în cazul ''Accent Electronic" S.A oricum nu apare obligația de achitare a redevenței deoarece ''Accent Electronic" SA are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire.

Invocă prevederile art. 29 din Legea nr. 1125 din 13.06.2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, conform cărora, prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra trenului care aparține statului sau 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 dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații:

a) are un drept de locuțiune asupra terenului cu drept de construire;

b) are un drept de concesiune asupra terenului;

c)are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat:

d)are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la lit. a)-c);

e)nu are niciun drept asupra terenului.

(2) 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 în modul stabilit de Guvern, pentru terenul care aparține statului sau, 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.

Conform art. 1288 alin. (1) din Codul civil, prin contract de arendă, o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părți (arendaș) un teren agricol și/sau alte bunuri agricole în posesie și folosință pe o durată determinată, iar aceasta se obligă să efectueze plata de arendă.

Conform art. 1251 din Codul civil, prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți locatar un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar acesta se obligă să plătească chirie.

Conform art. 469 alin. (1) din Codul civil, se consideră determinat individual bunul care, potrivit naturii sale, se individualizează prin semne, însușiri caracteristice doar lui.

Potrivit pct. 1.1. din contractul de arendă a terenului nr. 46-04 din 22.05.2004, obiectul contractului respectiv este folosința temporară, contra plată a terenului, cu o suprafață de

5664 m2 (în hotarele indicate în planul anexat), amplasate pe teritoriul subzonei ”Sud-Est’ a Zonei libere din mun. Chișinău, șos. *****1.

Menționează că potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, terenul cu numărul cadastral 0120024 are modul de folosință pentru construcții.

Potrivit pct. 3.2.7. al contractului de arendă, ’’Accent Electronic” SA dispune de dreptul de a construi pe acest teren, și chiar a construit bunul imobil cu nr. cadastral 0*****.90, pe care l-a înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 05.03.2010.

Luând în considerare faptul că terenul cu numărul cadastral 0***** din șos. Muncești 801, mun. Chișinău este un bun individual, modul de folosință al căruia nu este agricol, ci pentru construcții, raportul juridic de folosință a terenului respectiv, stabilit între ’’Accent Electronic” SA și Zona Antreprenoriatului Liber ”Expo-Business-Chișinău”, în baza contractului de arendă a terenului nr. 46-04 din 22.05.2004 este de iure unul de locațiune, în pofida faptului că contractul încheiat poartă denumirea de contract de arendă.

Accentuează că în ipoteza că asupra terenului luat în folosință de la Zona Antreprenoriatului Liber ’’Expo - Business - Chișinău” (1,042%) s-a instituit o superficie legală, în cazul ’’Accent Electronic” S.A. oricum nu apare obligația de achitare a redevenței către Consiliul municipal Chișinău.

La somația reclamantului nr. 01/1-08-327 din 19.07.2022 privind achitarea unei plăți de 30.210 lei, ’’Accent Electronic” SA a expediat răspunsul nr. 44/22 din 25.07.2022 prin care a explicat că solicitarea este neîntemeiată deoarece ’’Accent Electronic” SA are încheiat contractul de arendă a terenului nr. 46-04 din 22.05.2004 și achită pentru folosința terenului către Zona Antreprenoriatului Liber Expo-Business-Chișinău.

În pofida celor menționate, reclamanta a ignorat argumentele pârâtei și nu a menționat în acțiune că a transmis terenul număr cadastral 0***** către Zona Antreprenoriatului Liber Expo-Business-Chișinău, că există un contract de arendă între pârâtă și Zona Antreprenoriatului Liber Expo-Business-Chișinău, deși drepturile de folosință menționate sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile, încercând să expună în cererea de chemare în judecată o situație denaturată și incompletă.

Consideră că aceste circumstanțe denotă un comportament de rea-credință din partea reclamantei.

Poziția intervenientului accesoriu

Prin încheierea protocolară din 30.11.2023 a fost atras în proces în calitate de intervenient accesoriu din partea pârâtului ÎS Zona Antreprenoriatului Liber Expo-Business-Chișinău.

Prin referința formulată, intervenientul accesoriu ÎS ZAL Expo-Business-Chișinău a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de Consiliul Municipal Chișinău (f.d.81-83).

În argumentarea poziției a indicat că ZAL Expo-Business-Chișinău a fost creată prin Legea nr.625-XIII din 03 noiembrie 1995 cu privire la Zona Antreprenoriatului liber ”Expo-Business- Chișinău”.

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, mun. Chișinău, șos. *****1.

Notează că în temeiul prevederilor Codului funciar și Deciziilor Consiliului Municipal Chișinău nr. 16/24 din 03 august 2000 și nr. 6/3 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 număr cadastral 0*****.

La afirmația părții reclamante 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 și în proprietatea Primăriei mun.Chișinău, s-a instituit dreptul de superficie, iar conform art.29 alin. (2) din Legea nr. 1125/2002, superficiarul, care deține superficia legală în temeiul alin.(l) 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, menționează următoarele.

În drept, potrivit art.5 alin. (3) din Legea 440-XV 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).

Prin scrisoarea Ministerul Economiei (actualmente Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării) al Republicii Moldova nr.06/3-2193 din 04.08.2022, s-a indicat că rezidenții zonelor economice libere fac parte din categoria superficialilor prevăzuți la art.29 alin.(l) 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.

De asemenea, art.5 alin. (9) ale Legii menționate anterior, statuează că 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.

Din cuprinsul art.4 alin. (14) al Legii 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.

Deciziile Consiliului Municipal Chișinău, prin care s-a transmis în folosința ZAL ”Expo-Business-Chișinău”, terenul cu suprafața de 23,61 ha, nu indică mențiunea sau obligativitatea achitării careva plăți pentru folosirea terenului respectiv, iar alt act juridic actualizat al Consiliului Municipal Chişinău, vizând subiectul în cauză nu există.

La afirmația părții reclamante că proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului, notează că prin prisma prevederilor Legii nr.625/1995 cu privire la Zona Antreprenoriatului Liber ”Expo-Business-Chișinău”, dreptul de folosință asupra bunului-teren de pământ cu suprafața de 23,61 ha, cu numărul cadastral 0*****, este înregistrat după ZAL ”Expo-Business-Chișinău”.

Pretinderea unei redevențe de către partea reclamantă, în temeiul art. 10^1 alin. (1) din Legea nr. 1308/1997 nu este întemeiată, deoarece, Legea prenotată statornicește 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. Pârâta, conform Contractului de locațiune a pământului 46-04 din 22.05.2004, deține în locațiune de asemenea și teren aferent construcției sale.

Subliniază că S.C.’’Accent Electronic” S.R.L. este rezident al Zonei libere din anul 1996.

Potrivit prevederilor Contractului de arendă a pământului nr.46-04 din 22.05.2004, pârâta achită Zonei libere, o plată anumită pentru locațiunea terenului de pământ cu o suprafață totală de 5664,00 m^2, pe care este amplasat bunul imobil menționat anterior, care aparține pârâtei cu drept de proprietate, înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile.

Administrația Zonei libere reiterează faptul că pârâta nu are careva relații juridice cu partea reclamantă, pentru care i s-ar pretinde achitarea unei redevențe.

Notează că în ceea ce privește Somația, remisă Pârâtei, consideră că aceasta nu poate fi interpretată ca măsură de tranșare prealabilă a litigiului, deoarece, precum indică însăși partea reclamantă, somația dată are un caracter doar informativ și nu o obligație. Partea reclamantă pretinde pârâtei plata unei redevențe, dar în Somație menționează că Consiliul Municipal Chișinău, la momentul pretinderii redevenței, nu a emis nici o decizie cu indicarea părții din teren asupra căreia este instituită superficia.

Consideră pretențiile părții reclamante nejustificate și în contradicție deplină cu scopul și 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 producție.

Menționează că potrivit art. 13 alin. (2) al Legii 440-XV din 27.07.2001 cu privire la zonele economice libere, 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.

Cererea de concretizare a cerințelor

Prin cererea de concretizare a cerințelor depusă la 18 aprilie 2024 (f.d.118-119), reprezentantul Consiliului municipal Chișinău, prezentând un nou calcul, a smicșorat cuantumul pretențiilor, solicitînd încasarea din contul ,,Accent Electronic" SA a sumei de 36656,5 lei, ce constituie plata pentru folosirea teren - suprafața de 23.6011 ha cu numărul cadastral 0***** din mun. Chișinău, șos. *****1 (1,042 % din suprafața totală, constr. 90) pentru perioada 01.03.2019-16.12.2022.

Poziția părților în cadrul ședinței de judecată

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantului Consiliul Municipal Chișinău, Darii Dumitru a susținut cererea de chemare în judecată în redacția concretizată și a solicitat admiterea acesteia, conform motivelor de fapt și de drept invocate, inclusiv prin prisma obiecțiilor formulate la referințele pârâtei și intervenientului accesoriu.

Reprezentantul pârâtei „Accent Electronic" S.A., Gurulea Cristina a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată, pe motivele indicate în referință. Suplimentar a anexat pledoariile în formă scrisă (f.d.127-132).

Reprezentantul intervenientului accesoriu ÎS Zona Antreprenoriatului Liber Expo-Business-Chișinău, Savina Diana a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată, menționând că Zona liberă are statul special, avînd un contract de locațiune încheiat cu pârât. Pârâtul achită locațiunea regulat, prin urmare reclamantul pretinde la plata dublă. Suplimentar a anexat pledoariile în formă scrisă (f.d.133-135).

Aprecierea instanței

Audiind explicațiile participanților la proces, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, verificând temeinicia argumentelor expuse în cererea de chemare în judecată, instanța de judecată reține următoarele.

Potrivit art. 118 alin. (1) din Codul 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.

Conform art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și 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.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) și (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 și admisibilitatea.

Potrivit art. 9 alin. (1) Cod Civil (în vigoare din 1 martie 2019), drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislației civile. Iar, potrivit alin. (2) lit. a) a aceluiași articol, drepturile şi obligaţiile 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 obligaţiile 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.

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

Potrivit 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 alin. (1) Cod civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

Art. 776 Cod civil stabilește că obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Conform 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.

Potrivit datelor din Registru bunurilor imobile, bunul imobil (lotul de pământ) cu numărul cadastral 0***** din șos. *****1 suprafața totală de 23.61 ha constituie proprietate municipiului Chișinău (f.d.8-10, 52-60).

De asemenea, aceleași înscrisuri atestă că „Accent Electronic" S.A. este proprietarul bunului imobil (construcție-depozit) cu numărul cadastral 0*****.90 din șos. *****1 suprafața de 677 m.p. , amplasat pe terenul municipal.

Invocând prevederile Legii nr. 133/2018 din 01 martie 2019, art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125/2002 în redacția Legii nr.171/2019, art. 10^1 alin. (1) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, art. 42 Cod funciar, reclamantul a depus prezenta acțiune solicitând încasarea redevenței în mărime de 36 656,5 lei, pentru folosirea terenului pentru perioada 01.03.2019-16.12.2022.

Potrivit art. 42 Cod funciar, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităţilor administraţiei publice locale, iar din municipii – în proprietate municipală.

Se reține că potrivit art.29 Legea nr.1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, prin efectul Legii nr.133/2018, din 1 martie 2019, s-a instituit dreptul de superficie asupra terenului care aparţine statului sau unităţilor administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepţia construcţiilor provizorii) şi al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situaţii:

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.(1^1) 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. La modul de determinare a cuantumului redevenţei, exceptare se face pentru terenurile fondului apelor, pentru care redevenţa se calculează conform legislaţiei.

(2^1) De plata redevenţei anuale prevăzute la alin.(2) se scutesc:

a) autorităţile/instituţiile bugetare finanţate de la bugetul de stat, autorităţile/instituţiile publice la autogestiune fondate de autorităţile administraţiei publice centrale, întreprinderile de stat şi societăţile comerciale cu capital integral de stat – în privinţa terenurilor proprietate a statului pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecţi;

b) autorităţile/instituţiile bugetare finanţate de la bugetul local, autorităţile/instituţiile publice la autogestiune fondate de autorităţile publice locale, întreprinderile municipale şi societăţile comerciale cu capital integral ale unităţii administrativ-teritoriale – în privinţa terenurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecţi;

c) asociaţiile de coproprietari în condominiu, cooperativele de construcţie a locuinţelor, asociaţiile de proprietari ai locuinţelor privatizate, cultele religioase şi părţile lor componente, administratorii cimitirelor – în privinţa terenurilor proprietate a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale asupra cărora acestea au un drept de posesie sau folosinţă;

d) proprietarii locuinţelor (încăperilor) din blocurile locative, ai caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate, care nu constituie blocuri, ai caselor de locuit (casă individuală, casă de vacanţă), ai anexelor gospodăreşti şi grădinilor – în privinţa terenurilor proprietate a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecţi.

(3) În cazul prevăzut la alin.(1) lit.e), dreptul de superficie se instituie doar asupra părţii terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părţilor de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea superficiarului sau la iniţiativa proprietarului. Exceptare se face pentru terenurile fondului apelor, conform prevederilor Legii apelor nr.272/2011, care le distinge ca bunuri indivizibile.

(4) În cazurile prevăzute la alin.(1) lit.a)-d), dacă proprietarul bunului imobil respectiv are dreptul menţionat doar asupra părţii respective a terenului, dreptul de superficie se extinde doar asupra părţii terenului asupra căreia el are dreptul menţionat.

(5) Dreptul de superficie prevăzut de prezentul articol este perpetuu. Cu toate acestea, în cazul în care actul juridic sau administrativ ori legea care guvernează dreptul menţionat la alin.(1) lit.a)-d) stabileşte un termen de existenţă al dreptului menţionat, după a cărui expirare proprietarul terenului devine proprietar deplin al bunului imobil respectiv înregistrat separat în capitolul B, dreptul de superficie prevăzut de prezentul articol se stinge la expirarea termenului de existenţă al dreptului menţionat.

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

În conformitate cu art. 10^1 alin. (1) din 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 decât 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 administrativteritoriale 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.

Instanța evidențiază că Zona Antreprenoriatului Liber Expo-Business-Chișinău a fost creată prin Legea nr. 625-XIII din 03.11.1995.

Astfel, art.1 alin.(1) din Legea nr. 625-XIII din 03.11.1995 cu privire la Zona Antreprenoriatului Liber "Expo-Business-Chişinău" prevede că pe teritoriul subordonat Primăriei municipiului Chișinău se înființează Zona Antreprenoriatului Liber Expo-Business-Chișinău, denumită în continuare zonă liberă, pe un termen de până la 28 decembrie 2035.

Iar potrivit art. 1 alin. (2) lit. c) din Legea nominalizată, pentru înființarea şi funcționarea zonei libere, în folosința Administrației acesteia se transmite: un teren cu o suprafață de 23,61 ha, situat în sectorul Botanica municipiul Chișinău, şoseaua Munceşti 801.

După cum rezultă din materialele cauzei, prin deciziile Consiliului Municipal Chișinău nr. 16/24 din 03.08.2000 și nr. 6/3-5 din 27.05.2010 (f.d. 84-87), s-a autentificat dreptul de folosință ZAL Expo-Business-Chișinău asupra terenului de pământ cu suprafața de 23,61 ha, cu numărul cadastral 0*****, pentru crearea unei subzone funcționale de producție și tranzit, conform planului lotului anexat.

În temeiul prevederilor Codului funciar și deciziilor autorității publice locale menționate, dreptul de folosință asupra terenului cu numărul cadastral 0***** a fost înregistrat la Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău, după ZAL Expo-Business-Chișinău (f.d. 91-93).

De asemenea se reține că în conformitate cu art. 6 alin. (1) din Legea citată, rezident al zonei libere, denumit în continuare rezident, poate fi orice persoană fizică sau juridică înregistrată conform legii în calitate de subiect al activităţii de întreprinzător în Republica Moldova.

Alin. (6) aceiași norme legale prevede că persoana fizică sau juridică care a obţinut dreptul de înregistrare în calitate de rezident, încheie cu Administraţia un contract pentru desfăşurarea în zona liberă a activităţii de întreprinzător. Contractul se încheie pentru întreaga perioadă de activitate în zona respectivă.

Instanța atestă că compania pârâta „Accent Electronic” S.A. deține statutul de rezident al ZAL Expo-Business-Chișinău. În calitate de rezident, pârâta a încheiat cu administrația ZAL Expo-Business-Chișinău contractul de locațiune a terenului nr. 46-04 din 22.05.2004 (f.d.28-34,98-121).

Astfel, conform contractului nominalizat, ZAL Expo-Business-Chișinău a transmis către "Accent Electronic" S.A. în folosință temporară o parte din terenul cu suprafața totală de 23,61 ha, numărul cadastral 0*****, și anume 5664 m2, pentru un termen de până la data de 28.12.2025.

Potrivit pct. 3.2.7. al contractului menționat, "Accent Electronic" S.A. s-a obligat să execute lucrări pentru dezvoltarea infrastructurii terenului arendat, inclusiv să construiască, să monteze, să repare (să reconstruiască) propriile obiecte, cu atragerea agenților economici - nerezidenți ai Zonei.

În cadrul ședinței de judecată reprezentantul intervenientului accesoriu ZAL Expo – Business Chișinău, a declarat că din anul 2004 până în prezent, plata locațiunii terenului pe care sunt amplasate bunurile imobile ce aparțin cu drept de proprietate pârâtei este achitată de către rezidentul "Accent Electronic" S.A. nemijlocit Zonei libere, iar restanțe de plată nu sunt înregistrate.

La caz, administrația publică locală, Consiliul Municipal Chișinău prin decizia nr. 16/24 din 03 august 2000, cu modificările operate ulterior prin decizia nr.6/3-5 din 27 mai

2010, a autentificat dreptul de folosință ZAL Expo-Business-Chișinău asupra terenului de pământ, pentru crearea unei subzone funcționale de producție și tranzit.

La acest aspect, instanța de judecată remarcă că dreptul de superficie asupra terenurilor unităților administrativ-teritoriale în beneficiul proprietarilor bunurilor imobile, este instituit prin efectul Legii nr. 133/2018 din 01 martie 2019, respectiv obligația superficiarului legal de a achita redevența anuală stabilită de „Metodologia calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău" și „Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale", aprobate prin deciziile Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 și nr. 3/23 din 02.04.2013, derivă din aceeași normă legală.

La caz, reclamanta nu a prezentat instanței o decizie cu privire la formarea și stabilirea hotarelor terenului cu numărul cadastral 0***** din mun. Chișinău, şoseaua Munceşti 801, folosit cu drept de superficie de către compania pârâtă. Prin urmare, obiectul superficiei nu este determinat, nefiind stabilită întinderea și hotarele terenului pentru care a fost constituită superficia, or la actele cauzei nu se atesta probe în sensul enunțat.

În același timp, potrivit prevederilor art.1 din Legea nr. 440-XV din 27.07.2001 cu privire la zonele economice libere, (1) Zonele economice libere (zonele antreprenoriatului liber), denumite în continuare zone libere, sînt părţi ale teritoriului vamal al Republicii Moldova, separate din punct de vedere economic, strict delimitate pe tot perimetrul lor, în care pentru investitorii autohtoni şi străini sînt permise, în regim preferenţial, genuri ale activităţii de întreprinzător, în condiţiile legii.

Potrivit art. 5 alin. (3) din Legea nr. 440-XV din 27 iulie 2007, 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).

În același context, Ministerul Economiei al Republicii Moldova, prin răspunsul nr. 06/3- 2193 din 4 august 2022 , a indicat că rezidenții zonelor economice libere fac parte din categoria superficiarilor prevăzuți la art. 29 alin.(1) lit. a) din Lege, fapt ce nu incumbă obligația de plată a redevenței anuale către Primăria Chișinău (f.d.89-90). S-a subliniat că, pentru realizarea scopurilor prevăzute la art. 1 din Legea nr. 440/2001, 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. Astfel, 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 al Legea nr. 1125/2002 nu anulează și nu substituie raportul juridic dintre Adminiatrația Zonei Antreprenoriatului Liber Expo-Business-Chișinău și Primăria municipiului Chișinău.

Instanţa notează că potrivit art. 1 alin. (3) din Legea nr. 440-XV din 27.07.2001 zonele libere se creează în scopul accelerării dezvoltării social-economice a anumitor teritorii şi a ţării în ansamblu prin: a) atragerea investiţiilor autohtone şi străine; b) implementarea tehnicii şi tehnologiilor moderne; c) dezvoltarea producţiei orientate spre export; d) aplicarea experienţei avansate din domeniul producţiei şi a managementului; e) crearea locurilor de muncă.

Conform art. 1 alin. (4) din Legea nr. 440-XV din 27.07.2001, 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.

Din sensul cadrului citat rezultă că zonele economice libere, constituie un instrument al politicii statului pentru atragerea investițiilor și crearea locurilor de muncă, crearea acestora avînd la bază obiective economice, sociale şi tehnico-ştiinţifice iar în vederea realizării obiectivelor asumate, li se acordă regimuri preferenţiale de stimulare a activităţii de întreprinzător.

În lumina celor evidențiate se reține că 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.

Prin urmare se atestă netemeinicia pretențiilor părții reclamante de încasare de la compania pârâta a plății pentru folosirea terenului, în circumstanțele în care terenul cu numărul cadastral 0***** deține un regim juridic special, fiind transmis, prin efectul Legii nr. 440-XV din 27.07.2001 în folosință ZAL Expo – Business Chişinău, iar ZAL este în drept să-l transmită în arendă rezidenților săi în conformitate cu prevederile Legii nr. 440-XV din 27.07.2001 cu privire la zonele economice libere, și să încaseze plăți de arendă.

Or, în concordanță cu art.5 alin. (9) Legii nr. 440-XV din 27.07.2001, 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 sînt transmise în folosinţă Administraţiei. Drepturile şi obligaţiile Administraţiei în domeniul utilizării terenurilor sînt reglementate de legile şi de actele normative ale Guvernului în domeniul funciar.

Iar alin. (6) lit.g) și h) al aceleiași norme legale statuează că Administraţia ZEL exercită următoarele atribuții : încasează de la rezidenţii zonei libere plăţile de arendă şi alte plăţi prevăzute de prezenta lege; controlează modul în care rezidenţii zonei libere respectă contractele încheiate cu ea.

La acest capitol, instanța subliniază că prin deciziile autorității publice locale atașate la materialele cauzei nu au fost stabilite careva sarcini pecuniare pentru pârâta „Accent Electronic” S.A., în vederea folosirii terenului enunțat, precum şi careva obligațiuni în acest sens nu au fost stabilite prin Legea nr. 625-XIII din 03.11.1995 cu privire la ZAL Expo-Business-Chișinău.

În aceste condiții solicitarea achitarea redevenței, în temeiul art. 10^1 alin. (1) din Legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nu este întemeiată, deoarece Legea dată 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. După cum s-a evidențiat supra, compania pârâta în baza contractului semnat cu ZEL deține în locațiune terenuri aferente construcțiilor sale.

Așa fiind, în condițiile în care relațiile de superficie sunt stabilite prin lege cu ZAL Expo-Business-Chișinău, pretențiile îndreptate față de „Accent Electronic” S.A. se prezintă a fi neîntemeiate.

Instanța reține că potrivit art. 13 alin. (2) din Legea nr. 440-XV din 27.07.2001, 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.

Respectiv, prevederile legale la care face trimitere reclamantul nu sunt aplicabile acestor zone, corespunzător 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 nr.171/2019.

Suplimentar, 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 24.11.2022, în vigoare din 16.01.2023), terenul atribuit zonei libere se transmite în superficie Administraţiei zonei libere respective fără plata redevenţei anuale, dacă actul juridic de transmitere a terenului nu prevede altfel.

În concluzie, instanţa atestă că acțiunea reclamantului Consiliul Municipal Chișinău împotriva „Accent Electronic" S.A. cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului, urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

În aceste circumstanțe, instanța investită cu examinarea litigiului diferit judecății nu poate găsi o altă elucidare a cazului decât cea clarificată mai sus, concluzia instanţei este consecinţa dedusă în urma prezentării probelor de către părţi şi examinate în cadrul şedinţei de judecată, or, în conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) sprijinite cu dispoziţia art. 119 alin. (1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel, iar probele se adună şi se prezintă de către părţi.

În conformitate cu prevederile art.238-241 CPC al R.M. instanţa de judecată,

h o t ă r ă ș t e :

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul Municipal Chișinău către „Accent Electronic" S.A., intervenient accesoriu Zona Antreprenoriatului Liber Expo-Business-Chișinău cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului.

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel în Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei,
judecătorul /semnătura/ Lupașcu Natalia