Dosarul nr. 2-16783/2024, 2-24144667-12-2-17122024

HOTĂRÂRE
în numele Legii

05 iunie 2025 municipiul Chișinău

Judecătorul în Judecătoria Chișinău (sediul Centru), Viorica Dodon, în lipsa participanților, examinând în baza materialelor anexate la dosar cauza civilă la acțiunea cu valoare redusă depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva Societății cu Răspundere Limitată „ProAlfa-Service” cu privire la încasarea redevenței pentru folosirea terenului,

c o n s t a t ă

La data de 12 decembrie 2024 Consiliul municipal Chișinău a depus cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „ProAlfa-Service”, cu privire la încasarea redevenței pentru folosirea terenului.

În motivarea acțiunii reclamantul Consiliul municipal Chișinău indică 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 dacă 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.

Din extrasul bunurilor imobile, eliberat de Departamentul cadastru, reiese că bunul cu număr cadastral *****, cu suprafața totală de 0,2161 ha, din municipiul Chișinău, strada ***** (14,62% din suprafața totală a încăperilor *****, *****, *****, *****), pe care sunt amplasate imobilele proprietate ale Societății cu Răspundere Limitată „ProAlfa-Service”, constituie proprietate municipală.

În conformitate cu prevederile „Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău” și „Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale”, aprobate prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 din 02 aprilie 2013, plata anuală pentru utilizarea terenului menționat a constituit suma de 1564 lei pe an (până la 31 decembrie 2021).

Plata anuală pentru utilizarea terenului, conform Legii nr. 220 din 16 decembrie 2021, constituie suma de 2711 lei pe an (începând cu 01 ianuarie 2022), ratele urmând a fi achitate nu mai târziu de ultima dată a fiecărui trimestru. Consiliul municipal Chișinău a constatat că Societatea cu Răspundere Limitată „ProAlfa-Service” nu a respectat prevederile expres stipulate de legislație, ceea ce se materializează prin neachitarea sumei

de 9856 lei pentru folosirea bunului imobil – teren cu suprafața de 0,2161 ha, cu numărul cadastral *****, din municipiul Chișinău, strada *****, pentru perioada 01 martie 2019–31 decembrie 2023.

Totodată, Consiliul municipal Chișinău atrage atenția la prevederile art. 500 alin. (1) din Codul civil, care statuează că proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.

În aceste condiții, Consiliul municipal Chișinău demonstrează prin extrasul din Registrul bunurilor imobile că pârâta deține pe teren municipal o construcție proprietate privată și urmează să achite redevența în modul stabilit de legislație.

Consiliul municipal Chișinău informează că a întreprins măsuri de soluționare prealabilă a litigiului, prin somația expediată nr. 1-03/2-1786 din 01 decembrie 2023, pârâtei fiindu-i acordat termen pentru stingerea integrală a datoriei, cerințe care au rămas fără răspuns.

În consecință, solicită încasarea din contul Societății cu Răspundere Limitată „ProAlfa-Service” în favoarea Consiliului municipal Chișinău a sumei de 9856 lei, reprezentând redevența pentru folosirea bunului imobil – teren cu suprafața de 0,2161 ha, cu numărul cadastral ***** din municipiul Chișinău, strada *****, pentru perioada 01 martie 2019–31 decembrie 2023.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 19 decembrie 2024, acțiunea depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva Societății cu Răspundere Limitată „ProAlfa-Service” cu privire la încasarea redevenței pentru folosirea terenului, a fost primită spre examinare în procedura privind cererile cu valoare redusă (fila cauzei 15).

La data de 13 februarie 2025 Societatea cu Răspundere Limitată „ProAlfa-Service” a depus referință la acțiune, declarând că nu este de acord cu aceasta, considerând-o parțial tardivă și neîntemeiată. Pârâta a motivat că potrivit pretențiilor formulate, se revendică plata pentru folosința terenului pentru perioada 01 martie 2019–31 decembrie 2023, însă, cererea a fost adresată instanței peste termenul general de prescripție extinctivă de 3 ani.

Ca urmare, pârâta susținet că pretențiile privind încasarea plății pentru folosința terenului, în perioada 01 martie 2019–16 decembrie 2021, în mărime de 4434 lei, sunt tardive. Or, începând cu 01 ianuarie 2022, suma redevenței anuale este de 2711 lei, iar pentru anii 2022 și 2023 suma totală a plății este de 5422 lei.

Astfel, dacă din suma totală de 9856 lei se scade suma de 5422 lei corespunzătoare anilor 2022 și 2023, rezultă suma de 4434 lei aferentă perioadei 01 martie 2019–16 decembrie 2021.

Pârâta comunică instanței de judecată că terenul cu numărul cadastral *****, indicat de reclamant nu a fost supus procedurii de delimitare și nici nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

Totodată, pârâta atrage atenția asupra faptului că bunul imobil (terenul) care face obiectul examinării în cauză nu este înregistrat în Registrul bunurilor imobile în temeiul art. 28 din Legea nr. 1543/1998, adică în baza documentelor ce confirmă dreptul de

proprietate al Consiliului municipal Chișinău, fapt ce impune în mod obligatoriu inițierea procedurii de delimitare conform Legii nr. 29/2018.

De asemenea, pârâta subliniază că Consiliul municipal Chișinău nu a prezentat actele care au stat la baza înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral *****.

Menționează că pentru exercitarea atribuțiilor de delimitare a terenurilor proprietate publică, în anii 2013–2014, Consiliul municipal Chișinău a adoptat mai multe decizii cu privire la delimitarea terenurilor proprietate a municipiul Chișinău, printre care:

(a) Decizia nr. 3/26 din 02 aprilie 2013 privind delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Ciocana;

(b) Decizia nr. 2/18-1 din 27 februarie 2014 privind delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Buiucani;

(c) Decizia nr. 2/18-2 din 27 februarie 2014 privind delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Râșcani;

(d) Decizia nr. 4/15 din 13 mai 2014 privind delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Centru;

(e) Decizia nr. 11/52 din 23 decembrie 2014 privind delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Botanica.

Potrivit susținerilor pârâtei, în niciuna dintre aceste decizii nu se regăsește terenul cu numărul cadastral *****, nemaivorbind de coordonarea acestora cu Agenția Proprietății Publice, conform Legii nr. 29/2018.

Prin urmare, terenul pe care reclamantul invocă a fi proprietate municipală nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile în baza unui document care să demonstreze geneza dreptului de proprietate, așa cum prevede art. 28 din Legea nr. 1543/1998. De asemenea, terenul nu a fost supus procedurii de delimitare și nici înregistrării în Registrul bunurilor imobile conform unei liste aprobate printr-o decizie a municipiul Chișinău, astfel încât să fie clar dacă (a) terenul respectiv aparține în mod direct municipiul Chișinău și nicidecum statului Republica Moldova și (b) care este domeniul acestui teren – public sau privat.

În speță, terenul cu numărul cadastral ***** nu a fost supus procedurii de delimitare și înregistrare în Registrul bunurilor imobile de către Consiliul municipal Chișinău, pentru a putea pretinde că acesta constituie proprietate a municipiul Chișinău.

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, bunurile imobile (încăperile izolate) cu numerele cadastrale *****.*****, *****.01.*****, *****.01.***** și *****.01.*****, care aparțin cu drept de proprietate privată Societății cu Răspundere Limitată „ProAlfa-Service”, sunt înregistrate pe terenul cu numărul cadastral *****. Prin urmare, nu există nicio legătură cauzală între terenul nominalizat de reclamantă (i.e. *****) și terenul pe care se află bunurile imobile (încăperile izolate) ale Societății cu Răspundere Limitată „ProAlfa-Service”, motiv pentru care acțiunea este neîntemeiată.

Cu privire la operarea sistemului închis de distribuție a energiei electrice și la dreptul de folosință gratuită a terenului, Societatea cu Răspundere Limitată „ProAlfa-Service” indică că are calitatea de operator al sistemului închis de distribuție a energiei electrice pentru zona fostei uzine „Alfa”, situată pe strada *****, municipiul Chișinău, în

temeiul Autorizației pentru sistem de distribuție închis, seria *****, nr. ***** din *****, valabilă până la 16 ianuarie 2049, eliberată de Agenția Națională pentru Reglementare în Energetică, conform Legii nr. 107 din 27 mai 2016 cu privire la energia electrică și Hotărârii A.N.R.E. nr. 48 din 11 martie 2019 privind aprobarea Regulamentului sistemului de distribuție închis al energiei electrice.

Chiar dacă autorizația menționată a fost emisă abia la *****, Societatea cu Răspundere Limitată „ProAlfa-Service” a deținut de facto calitatea de operator al sistemului închis de distribuție pe o perioadă de zeci de ani, administrând rețeaua electrică de pe teritoriul situat pe strada *****, municipiul Chișinău, și asigurând distribuția și furnizarea energiei electrice către peste o sută de consumatori din zona respectivă, în temeiul Legii nr. 107/2016, Legii nr. 124 din 23 decembrie 2009 și Legii nr. 137 din 17 septembrie 1998 cu privire la energia electrică.

De asemenea, subliniază că în interiorul încăperii izolate cu numărul cadastral *****.01.***** se află stația de transformare a energiei electrice, conform pozelor anexate, iar în interiorul încăperii izolate cu numărul cadastral *****.01.***** se află stația de distribuție a energiei electrice. În acest context, s-a atras atenția instanței că bunurile imobile (încăperile izolate) cu numerele cadastrale *****.01.***** și *****.01.***** sunt amplasate pe terenul cu numărul cadastral *****, proprietate publică.

Prin urmare, aceste încăperi reprezintă încăperi tehnice, în care se află instalațiile și rețelele necesare pentru distribuția energiei electrice pe teritoriul din strada *****, municipiul Chișinău. Legea prevede în mod expres că terenul proprietate publică a unității administrativ-teritoriale este transmis cu titlu gratuit în folosința Societății cu Răspundere Limitată „ProAlfa-Service” pentru exploatarea construcțiilor menționate, motiv pentru care solicitarea de plată a unei redevențe pentru acordarea dreptului de superficie este neîntemeiată.

Suplimentar, comunică Societatea cu Răspundere Limitată „ProAlfa-Service” că este proprietara rețelelor de distribuție și operatorul sistemului de distribuție a gazelor naturale pentru consumatorii de pe teritoriul situat pe strada *****, municipiul Chișinău. În acest sens, a prezentat copia Licenței din 23 iunie 2009, valabilă până la 23 iunie 2023, pentru distribuția gazelor naturale în aceeași zonă.

Totodată, menționează că încăperea cu numărul cadastral *****.01.***** este o încăpere tehnică, unde se află rețelele de gaz și echipamentele pentru generarea energiei termice.

Subliniază că între Societatea cu Răspundere Limitată „ProAlfa-Service” și Consiliul municipal Chișinău nu a fost încheiat niciun contract de superficie care să stabilească particularitățile acesteia, precum terenul atribuit în folosință, limitele folosinței (construcție, reconstrucție, amenajare etc.), termenul, costul și alte clauze esențiale. De asemenea, nu există nicio decizie a Consiliului municipal Chișinău, în calitate de gestionar al terenului proprietate municipală, prin care să fi fost acordat un teren în superficie către Societatea cu Răspundere Limitată „ProAlfa-Service”.

În consecință, în lipsa unei decizii a Consiliului municipal Chișinău și a delimitării terenului acordat în superficie, fără individualizarea acestuia printr-un contract care să

cuprindă toate clauzele necesare, nu se poate vorbi despre existența raporturilor de superficie sau despre obligația de plată a redevenței.

Menționează, de asemenea, că reclamantul a prezentat două borderouri de calcul al plății de arendă (față/verso) din 29 noiembrie 2023 pentru terenul cu numărul cadastral *****, situat pe strada *****, municipiul Chișinău, din care ar rezulta plata arendei pentru terenul respectiv. Cu toate acestea, este total neclară relevanța borderourilor pentru terenul cu numărul cadastral ***** în raport cu terenul cu numărul cadastral *****, pe care se află bunurile imobile (încăperi izolate) proprietate privată a Societății cu Răspundere Limitată „ProAlfa-Service”.

Nu este clară relevanța costului arendei în contextul revendicării redevenței pentru superficie, întrucât instituția arendei și cea a superficiei sunt instituții distincte, cu regim juridic diferit. În plus, borderourile prezentate se contrazic între ele prin cifrele conținute și nu explică în nicio formulă cum ar fi aplicabile speței și pretențiilor reclamantului. Totodată, acestea nu justifică modul în care s-a ajuns la suma de 9856 lei pentru perioada 01 martie 2019–31 decembrie 2023, prin raportarea suprafeței unui teren inexistent, cu numărul cadastral *****, la suprafața încăperilor izolate care aparțin Societății cu Răspundere Limitată „ProAlfa-Service”.

Drept urmare, subliniază că calculul prezentat de către reclamant este eronat și contrar legii, astfel acest fapt constituie un argument suplimentar pentru respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, întrucât reclamantul nu a prezentat nicio probă admisibilă, pertinentă și concludentă care să justifice temeinicia pretenției.

Solicită pârâta respingerea ca fiind tardivă a pretenției privind încasarea redevenței pentru superficie, pentru perioada 01 martie 2019 – 16 decembrie 2021, în sumă de 4 434,00 lei, precum și respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 19 decembrie 2024, acțiunea depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva Societății cu Răspundere Limitată „ProAlfa-Service”, cu privire la încasarea redevenței pentru folosirea terenului, a fost primită spre examinare în procedura privind cererile cu valoare redusă (fila cauzei 15).

În conformitate cu art. 276² alin. (1)–(3) Cod de procedură civilă, în cazul în care valoarea cererii privind încasarea unei sume de bani nu depășește 10 salarii medii pe economie prognozate la data sesizării instanței, fără a se lua în considerare dobânzile, penalitățile, cheltuielile de judecată și alte venituri accesorii, cererea se examinează ca cerere cu valoare redusă. Procedura reglementată de prezentul capitol nu se aplică în materie fiscală, vamală, în cazurile de răspundere pentru prejudiciul cauzat de o autoritate publică ori de o persoană cu funcție de răspundere, precum și în cazurile de răspundere a statului pentru prejudiciul cauzat prin acțiunile ilegale ale organelor de urmărire penală, ale procuraturii sau ale instanțelor de judecată și nici în litigiile privitoare la drepturile nepatrimoniale. Dispozițiile procedurii contencioase se aplică la examinarea cererilor cu valoare redusă în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel.

În conformitate cu art. 276³ alin. (1)–(4) Cod de procedură civilă, procedura privind cererile cu valoare redusă este una scrisă. Judecătorul poate dispune citarea participanților la proces dacă apreciază necesar sau dacă admite solicitarea uneia dintre părți de a

examina cererea în ședință publică. Totuși, judecătorul poate respinge o asemenea solicitare dacă apreciază că, în raport cu împrejurările cauzei, dezbaterile publice nu sânt necesare. Respingerea se face printr-o încheiere motivată, ce poate fi atacată odată cu fondul.

În termen de 30 de zile de la comunicarea cererii de chemare în judecată și a înscrisurilor anexate, inclusiv atunci când comunicarea se face prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, pârâtul este obligat să prezinte instanței și reclamantului o referință, precum și copii de pe înscrisurile necesare. Pârâtul are posibilitatea de a formula cerere reconvențională, în condițiile art. 172 și 173 Cod de procedură civilă, doar dacă valoarea acțiunii reconvenționale nu depășește plafonul admis și respectă condițiile cererii inițiale cu valoare redusă. În situația în care materialele cauzei arată că cererea nu poate fi soluționată prin această procedură, judecătorul dispune, printr-o încheiere motivată și atacabilă odată cu fondul, examinarea cauzei în procedura de drept comunicipiul Într-un asemenea caz, dispozițiile capitolului referitor la cererile cu valoare redusă nu se mai aplică.

Potrivit art. 276⁴ alin. (1)–(3) Cod de procedură civilă, (1) instanța soluționează cauza și pronunță dispozitivul hotărârii într-un termen de cel mult 6 luni de la depunerea cererii.

(2) Dacă pârâtul, după ce i-au fost comunicate cererea și înscrisurile anexate, nu depune referință, soluționarea se face în baza materialelor existente la dosar.

(3) Hotărârea se publică pe pagina web a instanței și se comunică participanților la proces, inclusiv prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor.

Examinând cererea de chemare în judecată, referința depusă de pârâtă, probele administrate și raportându-le la dispozițiile legale incidente, instanța constată următoarele:

În conformitate cu art. 118 alin. (1) și alin. (3) Cod de procedură civilă, (1) fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care își întemeiază pretențiile sau apărările, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Circumstanțele relevante pentru soluționarea cauzei sânt determinate definitiv de instanță, pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și de la normele de drept aplicabile.

În conformitate cu art. 121 Cod de procedură civilă, instanța ia în examinare și cercetare doar probele pertinente, capabile să confirme, să infirme sau să pună la îndoială concluziile privind existența ori inexistența unor circumstanțe relevante pentru soluționarea cauzei.

În conformitate cu art. 130 alin. (1) și alin. (3) Cod de procedură civilă, (1) instanța apreciază probele potrivit intimei convingeri, formată pe baza unei cercetări multiaspectuale, complete, nepărtinitoare și nemijlocite a tuturor probelor, în ansamblul și interconexiunea lor, ghidându-se după lege.

(3) Fiecare probă este apreciată individual de instanță din perspectiva pertinenței, admisibilității și veridicității, iar ansamblul probator este analizat sub aspectul legăturilor reciproce și al suficienței pentru soluționarea litigiului.

În conformitate cu art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată, instanța bazându-se exclusiv pe circumstanțele constatate nemijlocit și pe probele cercetate în ședință.

În conformitate cu art. 240 alin. (1) și alin. (3) Cod de procedură civilă, (1) la deliberare, instanța apreciază probele, determină circumstanțele relevante, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă și admisibilitatea acțiunii.

(3) Instanța adoptă hotărârea numai în limitele pretențiilor formulate de reclamant.

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

În această ordine de idei, conform art. 654 alin. (1) Cod civil, superficie reprezintă dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a superficiarului, deasupra și sub acest teren, ori de a exploata o construcție existentă a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune și poate constitui obiect al unui contract de locațiune.

Potrivit art. 659 alin. (1) Cod civil, în cazul în care actul juridic nu prevede altfel, superficiarul datorează proprietarului terenului, sub formă de rate lunare, o sumă echivalentă cu chiria stabilită pe piață, ținându-se seama de natura terenului, de zona în care se află, de destinația construcției, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. Redevența se stabilește la data constituirii superficiei.

De asemenea, potrivit art. 10 alin. (1) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, prețul normativ al terenului se determină la vânzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum și în alte cazuri ce țin de activitatea economică. O astfel de plată este prevăzută și de art. 10^1 alin. (1) din aceeași lege, care statuează că în situația în care proprietarii obiectivelor privatizate sau ai întreprinderilor și obiectivelor private nu au cumpărat sau arendat terenurile aferente obiectivelor ori întreprinderilor respective, de la aceștia se va încasa anual plata pentru folosirea terenului, stabilită în mod unilateral de consiliile locale, într-un cuantum nu mai mic decât plata anuală de arendă calculată conform art. 10 alin. (10) și nu mai mare de 10% din prețul normativ al terenului calculat pentru destinația respectivă. Această plată urmează a fi încasată, în termenele stabilite de consiliile locale, pentru perioada cuprinsă între momentul adoptării deciziei corespunzătoare de către consiliul local și încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă.

Din materialele dosarului, coroborate cu legislația în vigoare ce reglementează raportul juridic litigios, rezultă că terenul cu suprafața de 0,2161 ha, cu numărul cadastral *****, situat în municipiul Chișinău, strada *****, pe care sunt amplasate imobilele cu numărul cadastral *****.*****, numărul cadastral *****.01.***** și numărul cadastral *****.01.*****, aparține municipalității, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile (filele cauzei 8, 9, 10).

Totodată, același înscris atestă dreptul de proprietate al Societății cu Răspundere Limitată „ProAlfa-Service” asupra încăperii cu numărul cadastral *****.*****, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din ***** (*****), asupra încăperii cu numărul cadastral *****.01.*****, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.

*****din *****, precum și asupra încăperii cu numărul cadastral *****.01.*****, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din *****.

Conform art. 29 alin. (1) din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului Civil al Republicii Moldova, prin efectul Legii nr. 133/2018, începând cu 1 martie 2019, se instituie dreptul de superficie asupra terenului ce aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent dacă face parte din domeniul public sau privat), în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) ori în capitolul C al registrului bunurilor imobile, dacă proprietarul bunului imobil, la data de 1 martie 2019, se afla în una dintre următoarele situații:

a) avea un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire;

b) avea un drept de concesiune asupra terenului;

c) avea un drept de folosință asupra terenului în baza parteneriatului public-privat;

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

e) nu avea niciun drept asupra terenului.

Superficiarul care deținea superficie legală în temeiul alin. (1) lit. d) sau e) era obligat să achite în bugetul de stat sau, după caz, în bugetul local o redevență anuală, determinată în modul stabilit de Guvern, pentru terenul aparținând statului, ori determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul aparținând unității administrativ-teritoriale, redevență care nu putea fi mai mică decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică, stabilită conform art. 10 alin. (11) din Legea nr. 1308/1997. Această obligație incumbă și dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat, împreună cu dreptul de superficie.

Conform art. 29 alin. (2) din aceeași Lege, obligația de plată a redevenței anuale revine superficiarului care deține superficie legală în temeiul alin. (1) lit. d) sau e), respectiv și dobânditorului ulterior.

Instanța de judecată subliniază că prin efectul Legii nr. 1125/2002 în forma modificată prin Legea nr. 133/2018, titularilor dreptului de superficie legală le-a fost impusă obligația de a achita, în bugetul proprietarului, o redevență anuală stabilită (în speță) de autoritatea publică locală, în funcție de suprafața terenului asupra căruia s-a instituit superficia.

Astfel, pârâta Societatea cu Răspundere Limitată „ProAlfa-Service” utilizează terenul proprietate municipală pe care sunt amplasate încăperile cu numerele cadastrale *****.*****, *****.01.***** și *****.01.*****, ce îi aparțin. Întrucât terenul folosit de pârâtă constituie proprietate municipală, aceasta este obligată să achite plata anuală, respectiv, redevența pentru folosirea terenului, chiar și în lipsa unui contract de arendă.

În baza prevederilor Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău și Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobate prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 3/24 din 02 aprilie 2013, plata pentru utilizarea terenului respectiv constituie suma de 1564 lei pe an (până la 31 decembrie 2021).

În speță, conform borderoului de calcul pentru stabilirea plății redevenței pentru folosirea terenului din 30 noiembrie 2023 întocmit de Direcția generală arhitectură urbanism și relații funciare, până la 31 decembrie 2021, plata pentru utilizarea terenului respectiv constituia suma de 1564 lei pe an, iar prețul stabilit pentru perioada începând cu data de 01 ianuarie 2022 constituia suma de 2711 lei (fila cauzei 6).

Conform art. 267 alin. (1) Cod civil (în redacția până la 01 martie 2019), termenul general în interiorul căruia persoana putea să-și apere, pe calea intentării unei acțiuni în instanța de judecată, dreptul încălcat era de 3 ani.

Pe cale de consecință, coroborând circumstanțele de fapt stabilite cu prevederile legale elucidate, instanța consideră necesar să admită parțial cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva Societății cu Răspundere Limitată „ProAlfa-Service" cu privire la încasarea redevenței pentru folosirea terenului.

Drept urmare, pretenția reclamantului privind încasarea redevenței pentru folosirea terenului proprietate municipală cu numărul cadastral *****, situat în municipiul Chișinău, strada *****, pentru perioada 01 martie 2019 – 12 decembrie 2021, în mărime de 4434 lei, este tardivă.

În acest context, reieșind din faptul că materialele dosarului au demonstrat o neexecutare a obligației de plată de către Societatea cu Răspundere Limitată „ProAlfa-Service", în particular taxa de redevență în mărime de 5422 lei, ce reprezentă plata redevenței pentru folosirea terenului cu suprafața de 0,2161 ha, cu numărul cadastral *****, situat pe strada *****, municipiul Chișinău, pentru perioada anilor 2022–2023, instanța consideră întemeiate pretențiile Consiliului municipal Chișinău.

În conformitate cu dispozițiile art. 98 alin. (1) Cod de procedură civilă, cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanța judecătorească, precum și taxa de stat, de la a cărei plată reclamantul fusese scutit, se încasează la buget de la pârât proporțional părții admise din acțiune, dacă pârâtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

Astfel, ținând cont de faptul că reclamantul, Consiliul municipal Chișinău este scutit prin efectul legii de la plata taxei de stat la înaintarea acțiunii, instanța dispune încasarea sumei de 266,84 lei cu titlu de taxă de stat din contul Societății cu Răspundere Limitată „ProAlfa-Service" în beneficiul statului, proporțional părții admise din acțiune.

În conformitate art. art. 236, 238-240, 243 Cod de procedură civilă, judecătorul

h o t ă r ă ş t e

Se admite parțial acțiunea.

Se încasează din contul Societății cu Răspundere Limitată „ProAlfa-Service" IDNO 1002600028465, în beneficiul bugetului municipiului Chișinău, suma de 5422 (cinci mii patru sute douăzeci și doi) lei ce reprezintă plata redevenței pentru folosirea terenului cu suprafața de 0,2161 ha, cu numărul cadastral ***** de pe strada *****, municipiul Chișinău pentru perioada anilor 2022-2023.

Se respinge ca fiind tardivă pretenția Consiliului municipal Chișinău împotriva Societății cu Răspundere Limitată „ProAlfa-Service" privind încasarea redevenței pentru perioada de la 01 martie 2019 până la 12 decembrie 2021 în sumă de 4434,00 lei.

Se încasează din contul pârâtei Societății cu Răspundere Limitată „ProAlfa-Service”, IDNO 1002600028465, în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 266 (două sute șaizeci și șase) lei și 84 bani.

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

Judecătorul Viorica Dodon