Dosarul nr. 2c-817/23

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

04 septembrie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Central
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Petru Harmaniuc
Grefier Andreea Goreacii

examinând în ședință publică și în procedură contencioasă, cauza civilă intentată la acțiunea depusă de către Consiliul municipal Chișinău împotriva SRL „COLUSVIN", intervenient accesoriu Zona Antreprenoriatului Liber „EXPO-BUSINESS-CHIȘINĂU" cu privire la încasarea sumei pentru folosirea terenului –

a c o n s t a t a t :

La 03 aprilie 2023, Consiliul municipal Chișinău s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către SRL „COLUSVIN" cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului.

În motivarea acțiunii reclamantul a menționat că, prin efectul Legii nr. 133/2018 din 01 martie 2019 s-a instituit dreptul 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 capitolului B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al Registrului bunurilor imobile.

A mai menționat că, conform art. 29 alin. (2) din Legea nr. 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. (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. 42 din Codul funciar, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii – în proprietatea municipală.

Astfel, lotul de pământ cu suprafața totală de 23.6011 ha, cu numărul cadastral 0100120024 din șos. Muncești (7, 675% din supr. tot, constr. 17.001, 003, 004-005, 19, 20, 29), pe care sunt amplasate imobilele proprietate ale SRL „COLUSVIN", constituie proprietate municipală.

Reclamantul a relevat că, 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.

O astfel de plată este prevăzută în legislație și anume în art. 10^1 alin. (1) din legea menționată, în cazul în care proprietarii obiectivelor privatizate sau ai întreprinderilor și obiectivelor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente obiectivelor și

întreprinderilor 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.

Consiliul municipal Chișinău a susținut că, 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 aprilie 2013, plata anuală pentru utilizarea terenului dat constituie suma de 60 275 lei pe an (până la 31 decembrie 2021).

Potrivit Legii nr. 220 din 16 decembrie 2021, constituie suma de 103 488 lei pe an.

Astfel pârâtul SRL „COLUSVIN" nu a respectat prevederile expres stipulate în legislație ce se manifestă prin neachitarea sumei de 274 267 lei, pentru folosirea bunului imobil – teren suprafața de 23, 6011 ha, cu numărul cadastral 0100120024 din șos. Muncești, 801 (77, 675% din supr. tot, constr. 17.001, 003, 004-005, 19, 20, 29), pentru perioada 01 martie 2019 – 31 decembrie 2022.

Reclamantul a mai pretins că, a întreprins măsuri de soluționare amiabilă a litigiului, prin somația expediată nr. 01/1-08-327 din 19 iulie 2022, pârâtului fiind acordat un termen suplimentar pentru înlăturarea încălcărilor specificate în legislație, solicitându-i-se stingerea integrală a datoriei, cerințe care au rămas fără satisfacere.

Solicită Consiliul municipal Chișinău încasarea de la SRL „COLUSVIN" a sumei de 274267 lei pentru folosirea bunului imobil – teren cu suprafața de 23.6011 ha, cu numărul cadastral 0100120024 din șos. Muncești, 801 (77, 675% din supr. tot, constr. 17.001, 003, 004-005, 19, 20, 29), pentru perioada 01 martie 2019 – 31 decembrie 2022.

Cauza civilă a fost repartizată la 04 aprilie 2023 judecătorului Constantin Roșca, iar la 02 octombrie 2024, ulterior redistribuirii aleatorii, judecătorului Petru Harmaniuc.

La 13 februarie 2023, avocatul Andrei Tarîța în interesele pârâtului SRL „COLUSVIN" a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată, invocând faptul că reclamantul nu a prezentat probe care să confirme existența obligației pârâtei de a achita redevență pentru folosirea terenului cu suprafața de 23,6011 ha, nr. cadastral 0100120024, situat în mun. Chișinău, șos. Muncești 801, pentru perioada 01 martie 2019 – 31 decembrie 2022.

Înscrisurile anexate la cererea de chemare în judecată, inclusiv cele privind calculul redevenței, sunt semnate fără a se indica funcția și competența funcțională a persoanelor semnatare. Raportat la prevederile Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală, pârâta a invocat că, autoritatea reprezentativă a unității administrativ-teritoriale este consiliul local, iar cea executivă este primarul, însă împuternicirile persoanei semnatare nu pot fi verificate în lipsa înscrisurilor corespunzătoare.

Din acest motiv, susține că actele respective sunt semnate de persoană neîmputernicită, fiind lipsite de efecte juridice și opozabilitate.

A mai relevat asupra regimului juridic al terenului, menționând că dreptul de folosință asupra terenului cu nr. cadastral 0100120024 este înregistrat pentru Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business Chișinău", în temeiul deciziilor Consiliului municipal Chișinău nr. 16/24 din 03 august 2000 și nr. 6/3-5 din 27 mai 2010.

Potrivit art. 1 din Legea nr. 625-XIII din 03 noiembrie 1995 privind Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău”, precum și actelor de constituire a zonei, terenul a fost transmis în folosința Administrației zonei libere, cu obligația achitării doar a impozitului funciar.

Pârâta este rezident al zonei economice libere, iar în temeiul art. 6 din Legea nr. 440/2001 privind zonele economice libere, a încheiat cu Administrația Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo-Business Chișinău” un contract pentru desfășurarea activității în zona liberă, contract ce reglementează drepturile și obligațiile părților, proiectul economic, precum și cuantumul plăților zonale, al taxelor și plăților de arendă.

În speță, a arătat că SRL „COLUSVIN” a încheiat contract de locațiune cu Administrația Zonei Antreprenoriatului Liber, prin care i-a fost transmis teren pentru desfășurarea activității economice.

Susține că, prin acțiunea înaintată, reclamantul solicită încasarea repetată a plății pentru folosința aceluiași sector de teren, ceea ce, în opinia sa, periclitează principiul securității raporturilor juridice și o prejudiciază în mod arbitrar, or în eventualitatea admiterii acțiunii, ar fi îndreptățită să solicite Administrației Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo-Business Chișinău” restituirea plăților încasate pentru perioada 01 martie 2019 – 31 decembrie 2022, iar hotărârea judecătorească ar putea afecta interesele acestei administrații.

În acest context, pârâta a considerat necesară atragerea în proces a Administrației Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo-Business Chișinău” în calitate de intervenient accesoriu de partea pârâtului, în temeiul art. 67 din Codul de procedură civilă.

Pârâta a mai invocat dispozițiile art. 1 și art. 13 din Legea nr. 440/2001, arătând că zonelor economice libere li se acordă regimuri preferențiale de stimulare a activității de întreprinzător, iar în cazul adoptării unor legi noi care înrăutățesc condițiile de activitate ale rezidenților, aceștia au dreptul, pe parcursul unei perioade de 10 ani, să activeze conform prevederilor legilor în vigoare până la punerea în aplicare a noilor legi.

Pârâta a raportat această regulă de principiul aplicării legii în timp, prevăzut de art. 7 din Codul civil, și a susținut că noile reguli privind plata pentru folosirea terenurilor nu îi sunt aplicabile, fiind indicată perioada de protecție de 10 ani, până la 01 martie 2029.

De asemenea, a susținut că cererea de chemare în judecată a fost depusă cu încălcarea procedurii prealabile de soluționare extrajudiciară a litigiului.

Prin urmare, avocatul Andrei Tarîța a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată, iar în temeiul art. 96 alin. (1) din Codul de procedură civilă, a solicitat compensarea cheltuielilor de asistență juridică în cuantum de 10 000 lei, sumă achitată pentru serviciile avocatului.

În ședința de judecată din 25 februarie 2025, instanța de judecată a dispus atragerea în proces în calitate de intervenient accesoriu Zona Antreprenoriatului Liber „Expo – Business Chişinău” (f. d. 40 – 41).

La 14 martie 2025, Zona Antreprenoriatului Liber „Expo – Business Chişinău” a depus referință prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată înaintate de Consiliul municipal Chișinău privind încasarea sumei de 274 267 lei pentru folosirea terenului cu suprafața de 23,61 ha, nr. cadastral 0100120024, amplasat în perimetrul zonei libere.

Intervenientul accesoriu a menționat că, Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” a fost creată prin Legea nr. 625-XIII din 03 noiembrie 1995. În temeiul acestei legi și al deciziilor Consiliului municipal Chișinău nr. 16/24 din 03 august 2000 și nr. 6/3 din 27 mai 2010, terenul cu suprafața de 23,61 ha a fost transmis în folosința Administrației zonei libere, iar

dreptul de folosință este înregistrat la organul cadastral după Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău”.

Potrivit cadrului legal aplicabil zonelor economice libere, terenul atribuit zonei se transmite în superficie Administrației zonei respective, fără plata redevenței anuale, dacă actul juridic de transmitere nu prevede altfel.

În opinia sa, actele prin care terenul a fost transmis Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău” nu prevăd obligația achitării unei redevențe către Consiliul municipal Chișinău.

Totodată s-a relevat că, potrivit art. 5 alin. (3) din Legea nr. 440-XV din 27 iulie 2001 privind zonele economice libere, coordonarea și controlul activității zonelor economice libere țin de competența Guvernului, prin intermediul organelor abilitate.

De asemenea, potrivit art. 5 alin. (9) din aceeași Lege, Administrația determină modul de dare în arendă a terenurilor și altor bunuri aflate în folosința sa.

Intervenientul accesoriu a mai invocat o scrisoare a Ministerului Dezvoltării Economice și Digitalizării din 04 august 2022, prin care se confirmă că, rezidenții zonelor economice libere nu fac parte din categoria superficiarilor prevăzuți la art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil și că nu incumbă obligația de plată a redevenței anuale către Primăria municipiului Chișinău.

A mai susținut că, terenul în litigiu este înregistrat după Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău”, iar SRL „COLUSVIN” este rezident al zonei libere din anul 2000 și deține terenul în baza Contractului de locațiune a pământului nr. 28-02 din 22 mai 2002 și a Acordului suplimentar nr. 135-04 din 28 decembrie 2004, încheiate cu Administrația zonei libere.

În temeiul acestor acte, pârâta achită zonei plată pentru locațiunea terenului.

Reiterează că, SRL „COLUSVIN” nu are relații juridice directe cu Consiliul municipal Chișinău în ceea ce privește folosința terenului, pentru a putea fi obligată la plata unei redevențe către reclamant.

De asemenea, intervenientul accesoriu a invocat practica judiciară, menționând mai multe dosare în care instanțele au respins cererile Consiliului municipal Chișinău formulate împotriva rezidenților zonei libere privind încasarea plății pentru folosirea terenului cu nr. cadastral 0100120024. Au fost indicate inclusiv decizii ale Curții de Apel Chișinău prin care au fost respinse apelurile CMC în cauze similare.

Referitor la somația transmisă pârâtei, intervenientul a arătat că aceasta nu poate fi calificată drept o măsură de soluționare prealabilă a litigiului, întrucât ar avea caracter informativ și nu ar institui o obligație concretă, menționând că, la momentul pretinderii redevenței, Consiliul municipal Chișinău nu ar fi emis o decizie privind partea din teren asupra căreia ar fi fost instituită superficia.

În susținerea poziției sale, intervenientul a mai invocat și art. 13 alin. (2) din Legea nr. 440/2001, menționând că, în cazul adoptării unor legi noi care înrăutățesc condițiile de activitate ale rezidenților zonelor economice libere, aceștia au dreptul, pe parcursul unei perioade de 10 ani, să activeze conform prevederilor legilor în vigoare anterior, perioadă care nu poate depăși termenul de funcționare a zonei libere.

Prin urmare, intervenientul accesoriu a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată (f.d. 45 – 89).

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului Consiliul municipal Chișinău – Dumitru Darii a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia pe motivele invocate.

În ședința de judecată, reprezentantul pârâtului SRL „COLUSVIN" – avocatul Andrei Tarîța a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată pe motivele invocate în referință.

În ședința de judecată, reprezentantul intervenientului accesoriu Zona Antreprenoriatului Liber „EXPO-BUSINESS-CHIȘINĂU" a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată pe motivele descrise în referință.

Audiind participanții la proces, examinând cererea de chemare în judecată şi materialele dosarului în raport cu prevederile legale ce guvernează spețа, instanța de judecată consideră necesar de a respinge acțiunea, din următoarele motive.

Conform prevederilor art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.

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

Conform prevederilor art. 121 din Codul 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 alin. (1) – (2) din Codul de procedură civilă 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 prevederilor art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

În conformitate cu prevederilor art. 240 alin. (1) 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.

Norma cuprinsă în art. 130 alin. (3) din Codul de procedură civilă, prevede că, 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.

La caz, în ședința de judecată s-a constatat, iar din materialele cauzei rezultă că, lotul de teren cu suprafața totală de 23, 6011 ha, cu numărul cadastral 0100120.024, situat în mun. Chișinău, șos. Munceşti nr. 801, constituie proprietate municipală, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile (f. d. 10 – 14).

Prin somația nr. 01/1-08-327 din 19 iulie 2022, emisă de Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, SRL „COLUSVIN" a fost notificată despre pretinsa obligație de achitare a redevenței pentru terenul indicat. În conținutul somației s-au invocat prevederile Legii nr. 133/2018, intrată în vigoare la 01 martie 2019, potrivit cărora s-a instituit dreptul de superficie asupra terenurilor ce aparțin unităților administrativ-teritoriale în folosul proprietarilor construcțiilor amplasate pe acestea. S-a indicat că, plata anuală pentru utilizarea terenului

constituie 60 275 lei/an până la 31 decembrie 2021, iar ulterior 103.488 lei/an, fiind solicitată suma de 222 523 lei pentru perioada 01 martie 2019 – 30 iunie 2022 (f. d. 6).

Din bilanțul pe întreprindere întocmit de DGAURF a Primăriei mun. Chișinău la 30 martie 2023 rezultă că, pentru SRL „COLUSVIN", la capitolul „Venituri din arenda (folosirea) terenurilor", este indicată o datorie în sumă de 300 139 lei (f. d. 7).

În planul calculării, reclamantul a indicat sumele calculate pentru perioade, scadențele și plățile efectuate (f. d. 8).

Potrivit borderourilor de calcul al plății de superficie aferent obiectivului privat, s-a stabilit plata de superficie aferent terenului din mun. Chișinău, șos. Munceşti, nr. cadastral 0100120024, cu suprafața de 23,6011 ha (f. d. 9, verso).

Astfel, bazându-se pe faptul că, terenul cu numărul cadastral 01000120,024 constituie proprietate municipală, Consiliul Municipal Chișinău s-a adresat cu prezenta acțiune în instanță.

Totodată, pe parcursul examinării cauzei au fost administrate înscrisuri relevante aferent terenului din mun. Chișinău, șos. Munceşti, nr. cadastral 0100120024, cu suprafața de 23,6011 ha ce atestă regimul juridic al terenului.

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 16/24 din 03 august 2000 s-a autentificat Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău" dreptul de folosință asupra lotului de pământ cu suprafața de 27,431 ha din șos. Munceşti nr. 801, pentru crearea unei subzone funcționale de producție și tranzit conform planului lotului anexat.

Punctul 2.5 al deciziei indică faptul că, se achită Inspectoratului fiscal de Stat Chișinău impozitul funciar în funcție de suprafața terenului stabilită în prezenta decizie (f. d. 84 – 85)

Prin decizia nr. 6/3-5 din 27 mai 2010 s-au operat modificări în decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 16/24 din 03 august 2000 prin substituirea cifrei din pct. 1 cifrele „27, 431 ha" cu cifra „23, 61", s-a întocmit un nou plan al lotului și s-a eliberat Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chișinău" titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren (f. d. 86 – 87).

Dreptul de folosință a terenului de pământ cu suprafața de 23,61 ha a fost înregistrat la Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău (f. d. 49 – 51).

La 22 mai 2002, Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business Chișinău" a încheiat cu rezidentul zonei, SRL „COLUSVIN", contractul de locațiune a pământului nr. 28-02, având ca obiect transmiterea în locațiune, pe termen şi cu titlu oneros, a terenului cu suprafața de 8, 643,70 m.p., amplasat pe teritoriul Zonei Libere din mun. Chişinău (f. d. 52 – 56). Ulterior, părţile au încheiat Contractul suplimentar nr. 135-04 din 28 decembrie 2004 (f. d. 71 – 72).

Prin scrisoare nr. 06/3-2193 din 04 august 2022 a Ministerului Dezvoltării Economice și Digitalizării din 04 august 2022 se constată că, rezidenții zonelor economice libere nu fac parte din categoria superficiarilor prevăzuți la art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil și că nu incumbă obligația de plată a redevenței anuale către Primăria municipiului Chișinău (f. d. 69 – 70).

Actele de verificare a decontărilor reciproce dintre SRL „COLUSVIN" și Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business Chișinău" pentru anii 2019, 2020, 2021 și 2022, precum și ordinele de plată anexate la dosar, denotă evidența operațiunilor financiare efectuate între părți și transferurile de mijloace bănești dispuse de SRL „COLUSVIN" în beneficiul Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business Chișinău", cu destinația achitării arendei/folosinței terenului (f. d. 91 – 136).

Conform art. 29 alin. (1) al Legii nr. 1125 din 13 iunie 2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, *în redacția LP411 din 21.12.23, MO32-35/25.01.24 art.53;*

în vigoare 25.01.24, prin efectul Legii nr. 133/2018, din 01 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului 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 locațiune 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.

Alin. (2) al articolului indicat stabilește că, 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 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 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 redevenței, exceptare se face pentru terenurile fondului apelor, pentru care redevența se calculează conform legislației.

Totodată, potrivit art. 1 alin. (1) din Legea nr. 440 din 27 iulie 2001 cu privire la zonele economice libere, în redacția *LP163 din 22.06.23, MO234/08.07.23 art.412; în vigoare 08.08.23,* zonele economice libere (zonele antreprenoriatului liber), denumite în continuare zone libere, sunt 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.

Conform art. 4 alin. (1) a Legii menționate, zona liberă este creată, la propunerea Guvernului printr-o lege, adoptată de Parlament în corespundere cu prezenta lege, care va delimita în acest scop o parte sau cîteva părţi ale teritoriului Republicii Moldova. În lege vor fi strict determinate hotarele şi configuraţia zonei respective.

În baza art. 5 alin. (9) al aceeași Legi, 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.

Art. 6 alin. (6) și (7) lit. d) a Legii respective descriu 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. În contract se indică cuantumul plăţilor zonale şi a taxelor şi plăţilor de arendă.

Potrivit art. 1 alin. (1), (2), lit. c) din Legea nr. 625 din 03 noiembrie 1995 cu privire la Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business-Chişinău”, v*ersiune în vigoare din 07.09.18 în baza modificărilor prin LP187 din 26.07.18, MO336-346/07.09.18 art.569,* pe teritoriul subordonat Primăriei municipiului Chişinău s-a înfiinţat Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-

Business-Chişinău", denumită în continuare zonă liberă, pe un termen de pînă la 28 decembrie 2035.

Pentru înființarea şi funcţionarea zonei libere, în folosinţa Administraţiei acesteia se transmite un teren cu o suprafaţă de 23,61 ha, care s-a aflat în folosinţa Societăţii pe Acţiuni „Agrotehnica-Invest", situat în sectorul Botanica municipiul Chişinău, şoseaua Munceşti nr.801, iar potrivit alin. (4) drepturile şi obligaţiile Administraţiei zonei libere, în calitatea sa de beneficiar funciar, sânt reglementate de legislația funciară.

Așadar, instanța de judecată reține că, terenul cu suprafața de 23,6011 ha, nr. cadastral 0100120024, situat în mun. Chișinău, șos. Munceşti nr. 801, deși constituie proprietate municipală, a fost transmis, prin efectul Legii nr. 625/1995 și al actelor adoptate de Consiliul municipal Chișinău, în folosința Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo-Business Chișinău", în calitate de beneficiar funciar, dreptul de folosință fiind înregistrat în modul stabilit la organul cadastral.

În consecință, instanța constată că titularul direct al dreptului de folosință asupra terenului nu este SRL „COLUSVIN", ci Administrația Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo-Business Chișinău", iar raporturile juridice privind utilizarea terenurilor din perimetrul zonei libere sunt organizate și gestionate de această administrație, în temeiul regimului juridic instituit prin Legea nr. 440/2001.

Respectiv, administrația zonei libere deține competența exclusivă de a acorda drepturi de folosință asupra terenurilor din perimetrul zonei și de a reglementa raporturile contractuale de locațiune cu rezidenții săi, inclusiv cuantumul plăților zonale, taxelor și plăților de arendă, conform art. 5 alin. (9) și art. 6 din Legea nr. 440/2001.

Din actele cauzei rezultă că, SRL „COLUSVIN" și-a dobândit și exercitat dreptul de folosință asupra terenului nu în baza unui raport juridic direct cu Consiliul municipal Chișinău, ci în temeiul contractului de locațiune a pământului nr. 28-02 din 22 mai 2002, încheiat cu Administrația Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo-Business Chișinău", urmat de contractul suplimentar nr. 135-04 din 28 decembrie 2004, în calitate de rezident al zonei libere, cu respectarea procedurii prevăzute de legislație.

Instanța reține că între Consiliul municipal Chișinău și SRL „COLUSVIN" nu există un raport juridic direct privind folosința terenului, or reclamantul nu a prezentat probe care să confirme acest fapt și să justifice încasarea redevenței de la rezident.

În aceste condiții, pretenția Consiliului municipal Chișinău de a încasa plata pentru folosirea terenului direct de la rezident nu are temei juridic.

Mai mult, în ședința de judecată atât reprezentantul pârâtului, cât și reprezentantul intervenientului accesoriu au confirmat că, din momentul încheierii contractului de locațiune cu Administrația Zonei Libere, SRL „COLUSVIN" a achitat cu regularitate plățile aferente folosinței terenului către administrația zonei, nefiind constatate restanțe la plata arendei în cadrul raportului juridic existent.

Totodată, instanța reține că potrivit art. 4 alin. (14) din Legea nr. 440/2001, terenul atribuit zonei libere se transmite în superficie Administrației zonei libere respective fără plata redevenței anuale, dacă actul juridic de transmitere nu prevede altfel.

Or din actele juridice de transmitere a terenului de către autoritatea publică locală către Zona Antreprenoriatului Liber „Expo-Business Chișinău" nu rezultă instituirea expresă a obligației de achitare a unei redevențe anuale către bugetul municipal.

În aceste condiții, instanța constată că regimul juridic al terenurilor din perimetrul zonelor economice libere este unul special, distinct de regimul general al terenurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale.

Astfel, devine aplicabil principiul de drept potrivit căruia norma specială derogă de la norma generală, reglementările Legii nr. 625/1995 și ale Legii nr. 440/2001 prevalând asupra dispozițiilor generale invocate de reclamant privind instituirea superficiei legale.

Instanța apreciază ca fiind neîntemeiată poziția reclamantului întemeiată pe art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125/2002, or această normă instituie obligația de plată a redevenței pentru superficiarii care dețin sau folosesc direct terenuri aparținând statului sau unităților administrativ-teritoriale, în afara unui regim juridic special.

La caz însă, terenul nu este utilizat în mod direct în baza unui drept conferit de autoritatea publică locală pârâtei, ci în cadrul unui raport specific regimului zonelor economice libere, prin intermediul Administrației Zonei Libere.

Legea nr. 625/1995 și Legea nr. 440/2001 nu instituie o obligație legală în sarcina Administrației Zonei Libere de a achita redevență anuală către Consiliul municipal Chișinău pentru terenurile transmise în folosința sa, aceasta exercitând un drept de gestiune și administrare asupra terenurilor din perimetru, inclusiv sub aspectul dării în arendă și perceperii plăților de la rezidenți.

Prin urmare, în lipsa obligației legale primare a Administrației Zonei Libere de a achita redevență către bugetul municipal, o asemenea obligație nu poate fi extinsă/transferată nici în sarcina rezidentului SRL „COLUSVIN”.

Or admiterea unei asemenea pretenții ar conduce la instituirea unei duble sarcini financiare pentru același drept de folosință asupra terenului, contrar principiului securității raporturilor juridice și caracterului determinat al obligațiilor patrimoniale.

În acest context instanța concluzionează că, reclamantul nu a demonstrat existența unui temei legal expres și nici a unui raport juridic obligațional care să motiveze încasarea redevenței de la SRL „COLUSVIN” pentru perioada 01 martie 2019 – 31 decembrie 2022, iar aplicarea normelor generale privind superficia legală nu poate înlătura regimul juridic special al terenurilor din perimetrul Zonei Antreprenoriatului Liber „Expo-Business Chișinău”, care prevalează la caz.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată.

În conformitate cu art. 96 alin. (1) – (1^1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile.

Cheltuielile menționate la alin. (1) se compensează părții care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Raportând aceste dispoziții legale la circumstanțele cauzei, instanța reține că acțiunea depusă de Consiliul municipal Chișinău a fost respinsă integral, astfel încât SRL „COLUSVIN” este partea care a avut câștig de cauză.

Este cert și faptul că pârâta a fost reprezentată în proces de avocatul Andrei Tarîța.

În susținerea cererii de compensare a cheltuielilor de asistență juridică au fost anexate raportul de activitate al avocatului, din care rezultă activitățile efectuate în cauză (întâlniri cu clientul, analiza documentelor, elaborarea strategiei de apărare, redactarea și depunerea referinței, participarea la ședințele de judecată), precum și ordinul de plată nr. 531 din 20 martie

2025, prin care SRL „COLUSVIN” a achitat suma de 10 000 lei pentru servicii de reprezentare în instanță.

Instanța apreciază că aceste cheltuieli sunt reale, fiind confirmate prin înscrisurile anexate la dosar, au legătură directă cu prezenta cauză și se încadrează în limitele rezonabile raportat la complexitatea litigiului și durata examinării acestuia.

Prin urmare, se va încasa din contul Consiliului municipal Chișinău, în beneficiul SRL „COLUSVIN” suma de 10 000 lei cu titlu de cheltuieli pentru asistența juridică prestată de către avocatul Andrei Tarîța, proporțional pretențiilor respinse din acțiune.

În conformitate cu art. art. 94, 236, 238-241 și art. 362 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța de judecată –

h o t ă r ă ș t e :

Cererea de chemare în judecată depusă de către Consiliul municipal Chișinău împotriva SRL „COLUSVIN”, intervenient accesoriu Zona Antreprenoriatului Liber „EXPO-BUSINESS-CHIȘINĂU” cu privire la încasarea pentru perioada 01 martie 2019 – 31 decembrie 2022 a sumei de 274 267 lei pentru folosirea terenului cu suprafața de 23.0611 ha, număr cadastral 0100120024, amplasat în mun. Chișinău, str. Șos. Muncești, 801, se respinge ca neîntemeiată.

Se încasează din contul Consiliului municipal Chișinău în beneficiul SRL „COLUSVIN” suma de 10 000 lei cu titlu de cheltuieli pentru asistența juridică prestată de către avocatul Andrei Tarîța, proporțional pretențiilor respinse din acțiune.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul instanței emitente.

Președintele ședinței,
Judecător **Petru Harmaniuc**