Dosarul:nr.2ac-425/24 Judecător: Holban Vladislav
2-23058038-02-2ac-18062024

D E C I Z I E

14 noiembrie 2024 mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău

Instanța compusă din:

Președintele ședinței, judecătorul Anton Marina

Judecătorii Olga Cojocaru și Andrei Cașcaval

examinând în procedură scrisă apelul declarat de „Casa de Comerţ Codru-Market" S.R.L împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 20 noiembrie 2023, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată cu valoare redusă depusă de Consiliul mun. Chișinău către "Casa de Comerţ Codru-Market" S.R.L privind încasarea datoriei pentru folosirea terenului proprietate municipală,

c o n s t a t ă:

La data de 21 aprilie 2023, Consiliul Municipiul Chișinău a înaintat cerere de chemare în judecată împotrivă „Casa de Comerţ Codru-Market" S.R.L cu privire la încasarea datoriei în sumă de 84 313 lei, pentru folosirea bunului imobil, teren cu suprafața de 15.05 ha, cu numărul cadastral 0100120125, pentru perioada 01 martie 2019 - 31 decembrie 2022.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamantul a indicat că, potrivit 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) şi al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile.

Reclamantul a indicat că, potrivit art. 29 din Legea 1125/2002, 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.

Susține reclamantul că conform informației din registrul bunurilor imobile, eliberat de Departamentul Cadastru, reiese că bunul cu număr cadastral ***** (3.7% din supr. tot, încăp. 14.001, 003, 010) pe care sunt amplasate imobilele proprietate ale „Casa de Comerţ Codru-Market" S.R.L, constituie proprietate municipală.

Relatează reclamantul că, în conformitate cu prevederile „Metodologiei calculării

prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău” şi „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 18529 lei pe an (până la 31.12.2021).

Comunică reclamantul că pârâtul „Casa de Comerţ Codru-Market” S.R.L, nu a respectat prevederile expres stipulate în legislație ce se manifestă prin neachitarea sumei de 84.313 lei, pentru folosirea bunului imobil teren suprafața de 15.05 ha, cu numărul cadastral *****, pentru perioada 01.03.2019- 31.12.2022.

Afirmă reclamantul că a întreprins măsuri de tranșare prealabilă a litigiului, prin somația expediată nr. 01/1-08-38 din 25.01.2022, pârâtului fiind acordat un termen suplimentar pentru înlăturarea încălcărilor specificate în legislație, solicitându-i-se stingerea integrală a datoriei, cerințe, care, însă, au rămas fără satisfacere.

Solicită reclamantul a încasa din contul „Casa de Comerţ Codru-Market” S.R.L, IDNO 1006600062926, în contul Consiliului Municipal Chişinău suma de 84.313 lei, pentru folosirea bunului imobil teren - suprafața de 15.05 ha, cu numărul cadastral *****, pentru perioada 01 martie 2019 - 31 decembrie 2022.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 20 noiembrie 2023, s-a admis cererea de chemare în judecată a Consiliul municipal Chișinău împotriva lui „Casa de Comerţ Codru-Market” S.R.L cu privire la încasarea datoriei.

S-a încasat din contul lui „Casa de Comerţ Codru-Market” S.R.L în beneficiul Consiliul municipal Chișinău suma datoriei pentru folosirea terenului pentru perioada 01 martie 2019-31 decembrie 2022 în mărime de 84313,00 lei (optzeci şi patru mii trei sute treisprezece lei). S-a încasat din contul „Casa de Comerţ Codru-Market” S.R.L în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 2529,39 lei (două mii cinci sute douăzeci şi nouă lei şi 39 bani).

Nefiind de acord cu hotărârea instanței de fond, la data de 18 decembrie 2024, “Casa de Comerţ Codru-Market” S.R.L a declarat apel împotriva hotărârii instanței de fond, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În motivarea cererii de apel a indicat că nu este de acord cu hotărârea primei instanțe, dat fiind neîntemeiată, nefondată, lipsită de suport juridic, având la baza acesteia o examinare superficială și neobiectivă a cauzei, fiind emisă cu aplicarea eronată a normelor de drept material, inclusiv nefiind constatate și elucidate pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, iar concluziile primei instanțe expuse în hotărâre sânt în contradicție cu circumstanțele cauzei.

Menționează că potrivit extrasului din registrul cadastral al deținătorilor de teren (f.d.11), lotul de pământ din mun. Chişinău sos. Munceşti 799, cu nr. cadastral *****, este proprietate municipală. Instanța de fond a reținut că, persoanele care folosesc un teren proprietate municipală, au obligația de a achita la bugetul de stat o redevența anuală determinată de autoritatea publică locală pentru terenul care aparține autorității administrativ-teritoriale, dar care nu va fi mai mică decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică.

La acest capitol accentuează un moment care a fost trecut cu vedere de instanța de fond şi anume, că lotul de pământ din mun. Chişinău şos. Munceşti 799, cu nr. cadastral 0100120125 a fost cu suprafața de 31,9835 ha, anexa 2. Pe terenul cu nr.cadastral

0100120125 sunt amplasate bunuri imobile la nivel de construcții şi la nivel de încăperi izolate cu o suprafață totala de 75857,2 m.p., care folosesc acest teren, anexa 3. Pîna în a. 2018 o parte din agenți economici au privatizat/arendat lotul de pământ de sub imobil/construcții si terenul aferent bunurilor imobile amplasate pe lotul de pământ din mun. Chişinău şos. Munceşti 799, cu nr. cadastral 0100120125.

La data 01 martie 2019 de când sa calculat și înaintat spre achitare a plăților pentru folosirea terenului suprafața lotul de pământ din mun. Chişinău şos. Munceşti 799, cu nr. cadastral 0100120125 este de 15.05. Deci aici este de menționat că terenul în cauză rămas cu suprafața de 15.05 ha nu este compus nu mai din clădiri/imobil si terenul aferente acestor imobile, dar si de drumul central cu lungimea de 2km, drumurile de acces, terenuri cu statut de superficie - rețele inginerești, terenuri de protecție a r.Bic s.a., de care se folosesc toți agenți economici amplasați pe lotul de pământ cu nr. cadastral 0100120125, care au privatizat lotul de pământ aferent bunurilor imobiliare si care nu au privatizat.

Consideră că instanța de fond greșit a preluat de la Consiliul municipal Chișinău, calculul plații spre plata sa făcut in baza unui calcul a prețului estimativ al terenului municipal utilizat/folosit de proprietarii bunului imobil ,şi unicul criteriu în baza căruia s-a dispus încasarea sumei a fost numai suprafața terenului rămas şi suprafața imobilului nimic mai mult. Dar nu sa făcut o analiza de facto. Conform materialelor cauzei si anume informației din Registrul Bunurilor Imobile, apelantul deține construcția cu nr. cadastral: 0100120125.14 cu suprafața de 1234,8 m.p., (construcția data este cu trei etaje-deci suprafața lotului de pământ folosit este de 420m.p.), ceia ce constituie 0,8 % din suprafața totală a imobilelor amplasate pe terenul cu nr. cadastral 0100120125.

Respectiv, prețul pentru arendă urma să fie calculat din suprafață reală ocupată de construcția care îi aparține cu drept de proprietate apelantului,420 m.p., şi nu din toată suprafața lotului de teren de 15,05 ha așa cum a încasat instanța de fond.

Altă încălcare admisă în mod direct de către instanța de fond constituie faptul formării acestei pretinse datorii, şi anume descifrarea acesteia, cota procentuală aplicată la momentul solicitării încasării plății. Ori conform practicii aplicată de către Consiliul Municipal Chișinău se solicită încasarea a 10 %, şi nici de cum nu 2% așa cum prevede legea.

Conform prevederilor legale şi anume alin.(11) a art. 10 al legii cu privire la prețul normativ şi modul de vînzare cumpărare a pământului nr. 1308 din 25.07.1997, expres prevede că, pentru terenurile proprietate publică aferente bunurilor privatizate, plata anuală de arendă se stabilește, în procente, din prețul normativ calculat pentru terenurile aferente cu destinație respectivă, după cum urmează: 2% - pentru municipiul Chișinău.

De asemenea menționează apelanta că instanța de fond nu a respectat procedura citării în pofida faptului că se indică în hotărâre contestă că a fost respectată procedura de citare, însă la materialele prezentei cauze nu există nici un aviz de recepție care ar confirma faptul că C.C „Codru-Market” i s-a adus la cunoștință cerere de chemare în judecată cu toate anexele.

Astfel, susține apelanta că toate încălcările comise de către instanța de fond, aprecierea incorectă a probelor anexate la materialele prezentei cauze, a dus la formarea unei concluziei greșite, temei pentru care solicită casarea hotărâri cu respingerea integrală a acțiunii reclamantului ca fiind neîntemeiată.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 25 aprilie 2023, cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul municipal Chișinău împotriva Casa de Comerţ

Codru-Market” S.R.L cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului proprietate municipală, s-a acceptat spre examinare conform procedurii de examinare a cererilor cu valoare redusă.

Studiind cererea de apel în cumul cu materialele cauzei, Colegiul consideră necesar de a respinge apelul declarat, a menține hotărârea instanței de fond din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art.385 lit. a) CPC, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe.

Conform prevederilor art.118 alin.(1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Potrivit art.117 alin.(1) și (2) CPC, probe în cauze civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei. În calitate de probe în cauzele civile se admit elementele de fapt constatate din explicațiile părților și ale altor persoane interesate în soluționarea cauzei, din depozițiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experților.

Articolul 130 alin.(1) CPC statuează că instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art.240 alin.(1) CPC, 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 cauzei și admisibilitatea acțiunii.

Potrivit dispozițiilor art.373 alin.(1), (2), (5) CPC instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță.

În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. Instanța de apel este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei. Concomitent, instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Potrivit art.276^2 alin.(1) CPC, dacă valoarea cererii în cauzele de încasare a unei sume de bani nu depășește 10 salarii medii pe economie prognozate la data sesizării instanței, fără a se lua considerare dobânzile, penalitățile, cheltuielile de judecată și alte venituri accesorii, această cerere se examinează ca cerere cu valoare redusă.

Conform art.276^3 alin.(1)-(3)CPC, procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă. Judecătorul poate dispune citarea participanților la proces dacă apreciază acest fapt ca fiind necesar sau dacă admite solicitarea uneia dintre părți de a examina cererea în ședință publică. Judecătorul poate să respingă o astfel de solicitare în cazul în care consideră reieșind din împrejurările cauzei precum că nu sunt necesare dezbateri publice. Respingerea

se dispune printr-o încheiere motivată care poate fi cată odată cu fondul.

În termen de 30 de zile de la comunicarea cererii de chemare în judecată și a înscrisurilor anexate, inclusiv în cazul comunicării prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, pârâtul prezintă instanței judecătorești și reclamantului o referință, precum și copii de pe înscrisurile necesare. Pârâtul poate depune o cerere reconvențională în condițiile art.172 și 173 doar dacă valoarea acțiunii reconvenționale nu depășește valoarea admisibilă și condițiile legale de exercitare a cererii inițiale cu valoare redusă.

Potrivit art.276^4 alin. (1), (2) CPC, instanța soluționează cauza și adoptă dispozitivul hotărârii într-un termen de cel mult 6 luni de la data depunerii cererii. Dacă, după ce i s-au comunicat cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate, pârâtul nu depune referință, soluționarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar.

Conform art.9 alin.(1) și (2) din Codul civil, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sânt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile legislației civile.

În conformitate cu art.10 alin.(1) și (2) din Codul civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Neexercitarea de către persoanele fizice și juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Potrivit art.11 alin.(1)-(2) din Codul civil, buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.

În special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.

În conformitate cu art.42 din Codul funciar, ***terenurile din*** intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din ***municipii*** ***se află în proprietate municipală.***

Potrivit art.10 alin.(1) din Legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308 din 25 iulie 1997, prețul normativ al pământului se stabilește la vânzarea – cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum și în alte cazuri ce țin de activitatea economică.

Conform prevederilor art.10^1 din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, ***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 se va încasa anual plata pentru folosirea terenului***, stabilită în mod unilateral de consiliile locale, nu mai mica decât plata anuală de arendă, calculată conform art.10 alin.(10) și nu mai mare de 10% din prețul normative al pământului, calculate 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 corespundere cu art.29 din Legea nr. 1152/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, 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 01 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.

(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.

În corespundere cu art.654 alin.(1)-(3) din Codul civil, superficia este dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a superficiarului, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune și poate fi obiect al unui contract de locațiune.

(2) Dacă nu se prevede altfel, dreptul de superficie nu se poate exercita decât asupra suprafeței construite sau asupra suprafeței pe care urmează să se ridice construcția, precum și asupra suprafeței neconstruite, necesare, potrivit naturii sau destinației construcției, exploatării ei normale.

(3) Întinderea dreptului superficiarului de a folosi terenul grevat este stabilită prin contract sau lege. În lipsa unor prevederi contractuale, terenul este grevat cu servitutea necesară exercitării dreptului de superficie. Servitutea încetează la stingerea dreptului de superficie.

Conform prevederilor art.659 alin.(1)-(2) 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 piață***, ținând seama de natura terenului, de zona în care se află el, de destinația construcției, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. ***Redevența se determină la data constituirii superficiei***.

(2) Redevența poate fi ajustată la cererea uneia din părți, în cazul în care condițiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă. Măsura ajustării se va aprecia ținându-se seama de schimbarea condițiilor economice și de principiul echității..

Potrivit dispozițiilor art.465 alin.(1) din Codul civil, dacă legea nu prevede altfel, drepturile reale asupra bunurilor imobile se constituie, se transmit, se grevează cu alte drepturi reale numai prin înregistrare în registrul bunurilor imobile, pe baza actului sau

faptului care întemeiază înregistrarea în condițiile legii.

Conform prevederilor art.416 alin.(1) Cod civil, ***dacă un drept***, act sau fapt ***a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că el există, cât timp nu a fost radiat*** sau modificat în condițiile legii.

În conformitate cu art.774 alin.(1) din Codul 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.

În temeiul art.776 din Codul civil, obligațiile se nasc din ***contract***, fapt ilicit (delict) și din ***orice alt act*** sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Potrivit art.901 alin.(1) din Codul civil, atunci când, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa: a) să ceară executarea silită a obligației;

b) să suspende executarea obligației corelative;

c) să reducă obligația sa corelativă;

d) să recurgă la rezoluțiunea contractului;

e) să ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare;

f) să exercite orice alt mijloc juridic de apărare, prevăzut de lege sau contract, pentru realizarea dreptului său încălcat prin neexecutare.

Potrivit art.912 alin.(1) din Codul civil creditorul are dreptul de a obține plata silită a sumelor de bani datorate ajunse la scadență.

Conform prevederilor art.9 alin.(1) CPC instanței judecătorești îi revine un rol diriguitor în organizarea și desfășurarea procesului, ale cărui limite și al cărui conținut sânt stabilite de prezentul cod și de alte legi.

Din probatoriul administrat în speță, Colegiul a stabilit că potrivit extrasului din registrul cadastral al deținătorilor de teren (f.d.11), lotul de pământ din şos. Muncești, 799 cu nr. cadastral *****, este proprietate municipală.

În conformitate cu prevederile „Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău” și „Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale", aprobată prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 3/24 din 02.04.2013, plata anuală pentru utilizarea terenului dat constituie suma de 18529 lei pe an (până la 31.12.2021).

Prin urmare, persoanele care folosesc un teren proprietate municipală, au obligația de a achita la bugetul de stat o redevență anuală determinată de autoritatea publică locală pentru terenul care aparține autorității administrativ-teritoriale, dar care nu va fi mai mic decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică.

Prin somația sub nr.01/1-08-38 din 21 ianuarie 2022, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a informat despre obligația „Casa de Comerţ Codru-Market” S.R.L de a achita datoria acumulată, pentru perioada 01 martie 2019 – 31 decembrie 2022, cu titlu de redevență formată pentru folosirea bunului imobil, lotul de pământ din şos. Muncești, 799 cu nr. cadastral *****, pe care este amplasat bunul imobil proprietate „Casa de Comerţ Codru-Market” S.R.L (f.d.6).

Iar, conform calculului, se atestă cu certitudine că „Casa de Comerţ Codru-Market” S.R.L nu a achitat plata pentru folosirea terenului, înregistrând o datorie față de reclamant în mărime de 84 313 lei pentru 01 martie 2019 – 31 decembrie 2022 (f.d.8).

La data de 21 aprilie 2023, Consiliul Municipiul Chișinău a înaintat cerere de chemare

în judecată împotrivă „Casa de Comerţ Codru-Market” S.R.L cu privire la încasarea datoriei în sumă de 84 313 lei, pentru folosirea bunului imobil, teren cu suprafața de 15.05 ha, cu numărul cadastral 0100120125, pentru perioada 01 martie 2019 – 31 decembrie 2022.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond prima instanță a ajuns la concluzia admiterii cererii de chemare în judecată.

Nefiind de acord cu hotărârea instanței, la data de 18 decembrie 2024, “Casa de Comerţ Codru-Market” S.R.L a declarat apel împotriva hotărârii instanței de fond, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

Raportând dispozițiile normelor suscitate la circumstanțele cauzei, evaluând soluția primei instanțe prin prisma raționalismului pretențiilor înaintate în raport cu circumstanțele de fapt și de drept invocate, Colegiul consideră concluzia instanței de fond ca fiind corectă.

Verificând legalitatea hotărârii contestate în raport cu prevederile aplicabile la caz și criticile aduse în cererea de apel, instanța de apel constată că soluția a fost dată de către instanța de fond cu elucidarea pe deplin a circumstanțele cauzei, cu lămurirea completă și certă a situației de fapt sub toate aspectele invocate.

În acest sens, Colegiul reține prevederile art.42 din Codul funciar, potrivit cărora ***terenurile din*** intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din ***municipii*** ***se află în proprietate municipală.***

Potrivit art.10 alin.(1) din Legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308 din 25 iulie 1997, prețul normativ al pământului se stabilește la vânzarea – cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum și în alte cazuri ce țin de activitatea economică.

Conform prevederilor art.10^1 din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, ***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 se va încasa anual plata pentru folosirea terenului***, stabilită în mod unilateral de consiliile locale, nu mai mica 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.

Potrivit art.29 din Legea nr.1152/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, 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 01 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.

(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.

În corespundere cu art.654 alin.(1)-(3) din Codul civil, superficia este dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a superficiarului, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune și poate fi obiect al unui contract de locațiune.

(2) Dacă nu se prevede altfel, dreptul de superficie nu se poate exercita decât asupra suprafeței construite sau asupra suprafeței pe care urmează să se ridice construcția, precum și asupra suprafeței neconstruite, necesare, potrivit naturii sau destinației construcției, exploatării ei normale.

(3) Întinderea dreptului superficiarului de a folosi terenul grevat este stabilită prin contract sau lege. În lipsa unor prevederi contractuale, terenul este grevat cu servitutea necesară exercitării dreptului de superficie. Servitutea încetează la stingerea dreptului de superficie.

Conform prevederilor art.659 alin.(1)-(2) 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 piață***, ținând seama de natura terenului, de zona în care se află el, de destinația construcției, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. ***Redevența se determină la data constituirii superficiei***.

(2) Redevența poate fi ajustată la cererea uneia din părți, în cazul în care condițiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă. Măsura ajustării se va aprecia ținându-se seama de schimbarea condițiilor economice și de principiul echității..

La caz, potrivit extrasului din registrul cadastral al deținătorilor de teren (f.d.11), lotul de pământ din şos. Muncești, 799 cu nr. cadastral *****, ***este proprietate municipală.***

În conformitate cu prevederile „Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău” şi „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 18529 lei pe an (până la 31.12.2021).***

Prin urmare, persoanele care folosesc un teren proprietate municipală, au obligația de a achita la bugetul de stat o redevență anuală determinată de autoritatea publică locală pentru terenul care aparține autorității administrativ-teritoriale, dar care nu va fi mai mic decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică.

Prin somația sub nr.01/1-08-38 din 21 ianuarie 2022, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a informat despre obligația „Casa de Comerț Codru-Market” S.R.L de a achita datoria acumulată, pentru perioada 01 martie 2019 – 31 decembrie 2022, cu titlu de redevență formată pentru folosirea bunului imobil, lotul de pământ din şos. Muncești,

799 cu nr. cadastral *****, pe care este amplasat bunul imobil proprietate „Casa de Comerţ Codru-Market” S.R.L (f.d.6).

Iar, conform calculului, se atestă cu certitudine că „Casa de Comerţ Codru-Market” S.R.L nu a achitat plata pentru folosirea terenului, ***înregistrând o datorie față de reclamant în mărime de 84 313 lei pentru 01 martie 2019 – 31 decembrie 2022*** (f.d.8).

Dat fiind că Casa de Comerţ Codru-Market” S.R.L nu și-a onorat obligațiile de plată a redevenței anuale pentru folosirea terenurilor proprietate municipală, în pofida somației expediate în adresa acesteia, este pe deplin justificată soluția instanței de fond de admitere a acțiunii cu încasarea din contul debitorului a datoriei restante în sumă de 84 313 lei, iar pe cale de consecință și achitarea taxei de stat în sumă de 2529,39 lei.

Colegiul apreciază ca fiind irelevant argumentul apelantei precum că lotul de pământ din șos. Munceşti, 799, mun. Chișinău cu nr. cadastral *****, nu este compus nu mai din clădiri/imobil și terenul aferente acestor imobile, dar și de drumul central cu lungimea de 2 km, drumurile de acces, terenuri cu statut de superficie-rețele inginerești, terenuri de protecții, ș.a de care se folosesc toți agenți economici amplasați pe lotul de pământ cu nr.cadastral 0100120125, care au privatizat lotul de pământ aferent bunurilor imobiliare și care nu au privatizat.

Or, potrivit dispozițiilor art.465 alin.(1) din Codul civil, dacă legea nu prevede altfel, ***drepturile reale asupra bunurilor imobile se constituie***, se transmit, se grevează cu alte drepturi reale ***numai prin înregistrare în registrul bunurilor imobile***, pe baza actului sau faptului care întemeiază înregistrarea în condițiile legii.

Conform prevederilor art. 416 alin. (1) din Codul civil, ***dacă un drept***, act sau fapt ***a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că el există, cât timp nu a fost radiat*** sau modificat în condițiile legii.

Așadar, dat fiind că până la momentul de față, potrivit extrasului din Registrului bunurilor imobile, bunul imobil cu nr. cadastral *****, mun. Chișinău, pe care sunt amplasate imobilele proprietate ale “Casa de Comerţ Codru-Market” S.R.L constituie proprietate municipală, ***dreptul de proprietate al Consiliul mun. Chișinău asupra acestui teren nu a fost radiat sau modificat***, el este considerat potrivit normei legale sus enunțate existent, cazul în care “Casa de Comerţ Codru-Market” S.R.L nu este degrevat de obligația de plată a redevenței anuale.

De altfel, reieșind din prevederile art.654 din Codul civil, ***superficia*** este definită ca fiind un ***drept real limitat imobiliar*** și caracterizează situația juridică complexă formată ca urmare a constituirii superficiei asupra unui teren, care se justifică în special atunci când prețul de cumpărare al terenului pentru construcție este scump, iar cel care dorește să investească într-o construcție evită costul terenului iar, în loc să-l cumpere, dobândește doar o superficie asupra lui și atunci el datorează doar o redevență.

Codul civil adoptă principiul superficies solo cedit, conform căruia toate construcțiile și lucrările amplasate pe un teren și în subsolul acestuia nu sunt bunuri imobile, ci sunt părți componente esențiale ale terenului (art.460 alin.(4) Cod civil, art.654 alin.(5) Cod civil).

În același timp, dispoziția art.460 alin.(4) recunoaște o singură excepție, temporară, de la acest principiu - superficia. Deoarece superficia este prin esența sa un drept temporar, nu putem spune că principiul superficies solo cedit este exclus, ci doar suspendat.

Respectiv, din momentul constituirii raportului juridic de superficie, terenul rămâne imobil, iar construcția ori lucrarea ridicată devine bun imobil (distinct de teren și obiect al

drepturilor reale ale altor titulari).

Așadar, textele de lege sus enunțate nu prevăd că superficiarul are o proprietate clasică, pură și simplă, asupra construcției, ci una limitată în timp și volum, or, art. 654 alin.(5) tezele II și III, precum și 460 alin.(4) nu declară superficiarul ca proprietar, ci prevăd că superficiarul „exercită dreptul de proprietate asupra construcției” și „va fi arătat în registru ca proprietar”, și, în ambele cazuri, acest statut este temporar, doar pe durata dreptului de superficie, fiind o proprietate precară.

În consecință, în condițiile în care, pe de o parte, la materialele cauzei nu se regăsesc probe ce ar dovedi stingerea de către apelantă a creanței formate în perioada 01 martie 2019-31 decembrie 2022 în sumă de 84 313 lei, iar pe de altă parte, instanța de apel atestă că “Casa de Comerţ Codru-Market” S.R.L se folosește de terenul proprietate municipală, apelanta urmează să achite proprietarului plata pentru folosirea bunului (redevența restantă în sumă de 84 313 lei), ceea ce justifică soluția instanței de fond de admitere a acțiunii.

Cu referire la alegațiile apelantei că instanța de fond nu a respectat procedura citării în pofida faptului că se indică în hotărâre contestă că a fost respectată procedura de citare, instanța de apel le consideră ca fiind neîntemeiate, or prezenta cauză cade sub incidența prevederilor art.276^2- art.276^4 CPC, fapt care nu implică obligația instanței de citare a părților în ședința de judecată.

În final, Colegiul conchide că toate argumentele și afirmațiile invocate de către apelantă, sunt vădit lipsite de suport juridic, sub toate aspectele au fost examinate de prima instanță, iar instanța de apel le apreciază ca fiind inconsistente și fără raționament juridic valabil circumstanțelor speței.

Totodată, Colegiul ține să remarce că apelanta Casa de Comerţ Codru-Market” S.R.L utilizând calea de atac nu a prezentat în instanța de apel probe de natură să răstoarne concluziile expuse în hotărârea contestată.

Mai mult, CEDO reține că, deși articolul 6 § 1 obligă instanțele să își motiveze hotărârile, acesta nu poate fi interpretat ca impunând un răspuns detaliat pentru fiecare argument (Van de Hurk împotriva Țărilor de Jos, 19 aprilie 1994, pct. 61,). Instanțele trebuie să răspundă la argumentele esențiale ale părților, dar măsura în care se aplică această obligație poate varia în funcție de natura hotărârii și, prin urmare, trebuie apreciată în baza circumstanțelor cauzei (Hiro Balani împotriva Spaniei, 9 decembrie 1994, pct. 27).

Conform art.94 CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părții care a avut câștig de cauză toate cheltuielile de judecată.

Subsecvent, dat fiind că reclamanta intimată a avut câștig de cauză, aceasta este în drept să pretindă încasarea din contul apelantei pârâte și cheltuielile de judecată sub forma taxei de stat în sumă de 2529,39 lei.

Față de cele ce preced, având în vedere că hotărârea primei instanțe este legală și întemeiată, iar argumentele invocate de către apelantă sunt nefondate și combătute integral prin constatările expuse supra, Colegiul ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat și a menține hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu prevederile art.385 lit.a), art.276^4, art.390 CPC, Colegiul Civil comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău,

d e c i d e:

Se respinge apelul declarat de ,,Casa de Comerţ Codru-Market” S.R.L.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 20 noiembrie 2023, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată cu valoare redusă depusă de Consiliul mun. Chișinău către ,,Casa de Comerţ Codru-Market” S.R.L privind încasarea datoriei pentru folosirea terenului proprietate municipală.

Decizia instanței de apel nu se supune recursului, fiind definitivă și irevocabilă de la pronunțare.

Președintele completului Anton Marina

Judecătorii Olga Cojocaru

Andrei Cașcaval