Dosar nr. 2c-3225/23
2-23182214-12-2c-20122023

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

26 iunie 2024 mun. Chişinău

Judecătorul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru), Alexei Maria, în sediul instanței, a examinat, unipersonal, *în procedura cererilor cu valoare redusă*, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva SRL Automard-Service cu privire la încasarea datoriei,-

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanţilor la proces.

La data de 18 decembrie 2023, reprezentantul reclamantului a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL Automard-Service cu privire la încasarea datoriei pentru folosirea terenului proprietate municipală în mărime de 8 851,25 lei pentru perioada 15 aprilie 2021 - 01 octombrie 2023.

În motivarea acțiunii depuse, reclamantul a invocat că prin efectul Legii nr.133/2018 din 01 martie 2019 s-a instituit drept de superficie asupra terenului care aparține unităților administrativ-teritoriale în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în Capitolul B și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în Capitolul C al registrului bunurilor imobile.

Conform art.29 alin.(2) din Legea nr.1125/2002 în redacția Legii nr.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. A menționat că conform art.42 Cod funciar, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii - în proprietate municipală, deci lotul de pământ cu suprafața totală de ***** ha, cu nr.cadastral ***** din str. ***** (20 % din supr. tot.), pe care sunt amplasate imobilele proprietate ale SRL Automard-Service, constituie proprietate municipală.

Astfel, conform 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.

Consideră reclamantul că o astfel de plată este prevăzută în legislație și anume în art.10^1 alin.(1) din Legea menționată mai sus, care statuează că în cazul în care proprietarii bunurilor privatizate sau ai întreprinderilor și bunurilor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente obiectivelor și întreprinderilor menționate, de la aceștia, în modul şi 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), şi nu mai mare de 10% din preţul 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.

A indicat reclamantul 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 2 350 lei pe an, pînă la 31 decembrie 2021.

Astfel, a constatat că pârâtul SRL Automard-Service n-a respectat prevederile expres stipulate în legislație ce se manifestă prin neachitarea sumei de 8 851,25 lei, pentru folosirea bunului imobil teren - suprafața de ***** ha cu numărul cadastral ***** din str. ***** (20 % din supr. tot.), pentru perioada 15 aprilie 2021 - 01 octombrie 2023.

A atras atenția la prevederile art.500 alin.(1) Cod civil, care statuează că proprietarul are drept de posesie, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Totodată susține reclamantul că, Consiliul Municipal Chișinău a indicat că, a întreprins măsuri de tranșare prealabilă a litigiului, prin somația expediată nr.***** din *****, pârâtului fiind acordat un termen suplimentar pentruînlăturarea încălcărilor specificate în legislație, solicitându-i-se stingerea integrală a datoriei, cerințe, care însă au rămas fără satisfacere.

Pârâtului SRL Automard-Service i-au fost expediate spre comunicare cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate la sediul persoanei juridice, fapt conformat prin avizul de recepție.(f.d. 20-23)

Aprecierea judecătorului:

Studiind materialele cauzei civile, judecătorul ajunge la concluzia că pretenţiile din cererea de chemare în judecată sunt întemeiate din următoarele considerente.

Inițial, având în vedere data apariției raporturilor juridice materiale, care au fost deduse judecății, în continuare instanța de judecată, va face trimitere la normele materiale din Codul Civil, cu modificările survenite la 01 martie 2019.

În conformitate cu art. 276^2 alin. (1) din Codul de procedură civilă, 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 în considerare dobânzile, penalitățile, cheltuielile de judecată și alte venituri accesorii, această cerere se examinează ca cerere cu valoare redusă.

În conformitate cu art. 276^3 alin. (1) - (2) al aceluiași Cod, 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 că, ținând cont de împrejurările cauzei, nu sunt necesare dezbateri publice. Respingerea se dispune printr-o încheiere motivată care poate fi atacată odată cu fondul.

În conformitate cu art. 276^4 alin. (1)-(3) Cod de procedură civilă, 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. Hotărârea judecătorească adoptată se publică pe pagina web a instanței judecătorești și se comunică participanților la proces, inclusiv prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor.

Conform prevederilor art. 654 alin.(1) Cod civil, superficie este dreptul real imobiliar de a poseda şi folosi terenul altuia în vederea edificării şi exploatării unei 4 construcţii a superficiarului, deasupra si sub acest teren, sau a exploatării unei construcţii existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune şi poate fi obiect al unui contract de locaţiune. *****.

Conform art.659 alin.(1)-(2) Cod civil, dacă actul juridic nu prevede altfel, superficiarul datorează proprietarului terenului, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piaţă, ţinînd seama de natura terenului, de zona în care se află el, de destinaţia construcţiei, precum şi de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinţei. Redevenţa se determină la data constituirii superficiei. Redevenţa poate fi ajustată la cererea uneia din părţi, în cazul în care condiţiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă. Măsura ajustării se va aprecia ţinîndu-se seama de schimbarea condiţiilor economice şi de principiul echităţii 21.

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

Conform art.10 alin.(1) din Legea privind prețul normativ și modul de vînzarecumpărare a pămîntului nr.1308-XII din 25 iulie 1997, preţul normativ al

pământului se stabileşte la vînzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum şi în alte cazuri ce ţin de activitatea economică, iar o astfel de plată este prevăzută în legislație și anume în art.10^1 alin.(1) din Legea menționată supra, care statuează că, în cazul în care proprietarii bunurilor privatizate sau ai întreprinderilor şi bunurilor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente bunurilor şi întreprinderilor menţionate, de la aceştia, în modul şi termenele fixate în conformitate cu legislaţia, se va încasa anual plata pentru folosirea terenului, stabilită în mod unilateral de consiliile locale, nu mai mică decît plata anuală de arendă, calculată conform art.10 alin.(11), şi nu mai mare de 10% din preţul normativ al pământului, calculat pentru destinaţia respectivă. Plata specificată va fi încasată, în termenele fixate de consiliile locale pentru terenurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale sau de Agenția Proprietății Publice pentru terenurile proprietate publică a statului, pentru perioada cuprinsă între data adoptării de către consiliul local/Agenția Proprietății Publice a deciziei corespunzătoare și cea a încheierii contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă.

Conform art.26 din Legea nr.133/2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, legiuitorul național a stabilit, că prin efectul Legii nr.133/2018, din 1 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 decît cele prevăzute la lit.a)-c); e) nu are niciun drept asupra terenului. 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 în mărime egală cu chiria pentru locațiunea terenului statului, prevăzută de legea anuală a bugetului de stat. Categoriile de persoane scutite de plata redevenței anuale se specifică în legea anuală a bugetului de stat. Această obligație incumbă și dobînditorului subsecvent al bunului înregistrat separat și al dreptului de superficie. În cazul prevăzut la alin.(1) lit.e), dreptul de superficie se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea superficiarului sau la inițiativa proprietarului. În cazurile prevăzute la alin.(1) lit.a), d), dacă proprietarul bunului imobil respectiv are dreptul menționat doar asupra

părții respective a terenului, dreptul de superficie se extinde doar asupra părții terenului asupra căreia el are dreptul menționat. Dreptul de superficie prevăzut de prezentul articol este perpetuu. Cu toate acestea, în cazul în care actul juridic sau administrativ ori legea care guvernează dreptul menționat la alin.(1) lit.a)-d) stabilește un termen de existență al dreptului menționat, după a cărui expirare proprietarul terenului devine proprietar deplin al bunului imobil respectiv înregistrat separat în capitolul B, dreptul de superficie prevăzut de prezentul articol se stinge la expirarea termenului de existență al dreptului menționat.

Din sensul normelor legale citate mai sus, urmează că persoanele care folosesc un teren proprietate municipală, au obligația de a achita o redevență anuală pentru această folosire.

Totodată se atestă că prin efectul Legii 133/2018 din 1 martie 2019, s-a instituit drept de superficie asupra terenului care aparţine unităţilor administrativteritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepţia construcţiilor provizorii) şi al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile. 27. Conform art. 29 aliniatul (2) din Legea 1125/2002 în redacţia Legii 171/2019, superficialul care deţine superficie legală în temeiul alin. (1) lit. d) sau e) este obligat să achite în bugetul local o redeventă anuală, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul care aparţine unităţii administrativ teritoriale, dar care nu va fi mai mică decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică, stabilită conform art. 10 alin. (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.

Conform art. 775 alin. (1) din Codul civil, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

Conform art. 776 din Codul civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii. 38. În temeiul art. 858 alin. (2) din Codul civil, obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Din extrasul din Registrul Bunurilor Imobile, actualizat la *****, se confirmă faptul că terenul municipal cu nr. cadastral ***** a fost deeterminat întru folosirea acestuia pentru mai mulți posesori, fapt pentru care SRL Automard-Service îi revine 20 % din suprafața totală, or acest fapt a fost înregistrat în registrul de publicitate și nu a fost contestată sau solicitată rectificarea în această parte.

Prin borderoul de calcul al plății de arendă a terenului s-a stabilit valoarea estimativă a terenului și plata anuală a terenului pentru utlizarea acestuia. (f.d. 9-10)

Deși reclamantul s-a adresat pârâtului în vederea stingerii datoriei pentru folosirea terenului în *****, aceasta nu a fost soluționată pozitiv. (f.d. 5-6)

Conform calculului anexat, datoria pentru folosirea suprafața de ***** ha cu numărul cadastral ***** din str. ***** (20 % din supr. tot.), pentru perioada 15 aprilie 2021 - 01 octombrie 2023 este în sumă de 8 851,25 lei, motiv pentru care judecătorul urmează să admită pretenția privind încasarea datoriei în cuantumul solicitat. (f.d. 8)

În conformitate cu art. 87 alin.(1) lit.i) Codul de procedură civilă, de taxă de stat pentru judecarea cauzelor civile se scutesc autorităţile publice centrale, organele centrale de specialitate ale administraţiei publice, Curtea de Conturi şi organele subordonate lor, finanţate de la bugetul de stat, precum şiautorităţileadministraţiei publice locale – la înaintarea acţiunilor şi la contestarea hotărîrilor instanţelor judecătoreşti, inclusiv în cauzele examinate în procedură de contencios administrativ, indiferent de calitatea lor procesuală.

În conformitate cu art.98 alin.(1) Codul de procedură civilă, cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pîrîtproporţionalpărţii admise din acţiune dacă pîrîtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

Dat fiind că Consiliul mun. Chişinău este scutit de la plata taxei de stat, iar acțiunea este admisă, judecătorul consideră necesar de a încasa de la SRL Automard-Service în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 270 lei ce constituie 3% din valoarea acțiunii admise conform art.3 Legea taxei de stat.

În conformitate cu art. 94, 98, 276^2, 276^4, 236, 239-240 Cod de procedură civilă, judecătorul,-

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva SRL Automard-Service cu privire la încasarea datoriei.

Se încasează de la SRL Automard-Service – c/f *****, sediu mun. ***** în beneficiul Consiliului municipal Chișinău datoria rezultată din folosirea a 20 % din bunul imobil cu nr. cadastral ***** amplasat în mun. Chișinău, str. ***** pentru perioada 15 aprilie 2021 – 01 octombrie 2023 în mărime de 8 851 (opt mii opt sute cincizeci și unu) lei 25 bani.

Se încasează de la SRL Automard-Service – c/f *****, sediu mun. ***** în beneficiul Statului cheltuielile de judecată cu titlu de taxă de stat în mărime de 270 (două sute șaptezeci) lei.

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

Judecător Alexei Maria