



**CURTEA SUPREMĂ  
DE JUSTIȚIE**

**ÎNCHEIERE**

**cu privire la inadmisibilitatea recursului**

în cauza civilă

Consiliul municipal Chișinău împotriva Societății cu Răspundere Limitată  
„Imobis & Co”  
(încasarea redevenței pentru folosirea terenului)

împotriva deciziei din 11 iunie 2025 a Curții de Apel Centru,

*(Dosarul nr. 2rac-80/25  
NR. PIGD 2-23137988-01-2rac-18082025)*

Recurs inadmisibil. Determinarea redevenței în cadrul suprafeței legale nu poate fi realizată în mod arbitrar, în lipsa stabilirii legale a suprafeței terenului aferent, iar simplele critici privind aprecierea probelor nu constituie temei de recurs în absența demonstrării caracterului vădit nerezonabil al acesteia.

Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. R. Țurcanu)  
Curtea de Apel Centru (jud. A.Panov, L. Bagrin, D. Corlăteanu)

8 aprilie 2026

*Textul corespunde originalului*

## **Examinând în lipsa părților, admisibilitatea recursului declarat de Consiliul municipal Chișinău,**

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte,*

Gheorghe Stratulat,

Ion Munteanu, *judecători,*

constată următoarele:

### **ÎN FAPT**

1. La 25 septembrie 2023, Consiliul municipal Chișinău s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva S.R.L. „Imobis & Co” cu privire la încasarea redevenței în sumă de 674 985 de lei pentru folosirea bunului imobil teren cu suprafața de 5.1834 ha cu numărul cadastral XXX XXX din XXX XXX, pentru perioada 5 martie 2020 - 31 decembrie 2022.

2. În motivarea cererii de chemare în judecată, a indicat că prin efectul Legii nr. 133/2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, a fost instituit dreptul de superficie asupra terenurilor ce aparțin unităților administrativ-teritoriale, indiferent dacă acestea fac parte din domeniul public sau privat, în favoarea proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B, precum și a proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile.

3. A reținut că potrivit art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1152/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, superficiarul care deține un drept de 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 ce aparține unității administrativ-teritoriale, redevență care nu poate fi mai mică decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică, stabilită conform art. 10 alin. (1) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

4. În conformitate cu art. 654 Cod civil, superficia reprezintă un drept real imobiliar care conferă titularului său prerogativa de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții proprii, deasupra sau sub acest teren, ori în vederea exploatării unei construcții existente. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune și poate constitui obiect al unui contract de locațiune.

5. Totodată, a menționat că, în lipsa unei stipulații contrare în actul juridic, superficiarul datorează proprietarului terenului o prestație periodică, de regulă sub formă de rate lunare, echivalentă chiriei stabilite la nivelul pieței, determinată în funcție de natura terenului, amplasarea acestuia, destinația construcției și alte

criterii relevante pentru stabilirea contravalorii folosinței. Redevența se determină la data constituirii dreptului de suprafață.

6. Potrivit art. 42 Cod funciar, terenurile situate în intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar în cazul municipiilor – în proprietate municipală.

7. A mai invocat că din extrasul din Registrul bunurilor imobile, eliberat de Departamentul Cadastru, rezultă că bunul imobil cu numărul cadastral XXX XXX, cu suprafața totală de 5,1838 ha, situat în XXX XXX (72,6% din suprafața totală a construcțiilor nr. 04, 05, 06), pe care sunt amplasate imobilele aflate în proprietatea S.R.L. „Imobis & Co”, constituie proprietate municipală, pentru utilizarea căruia urmează a fi achitată o redevență anuală.

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

9. Astfel, în temeiul metodologiei de calculare a prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău și al Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 din 2 aprilie 2013, plata anuală pentru utilizarea terenului respectiv constituie suma de 189214 lei.

10. Prin urmare, S.R.L. „Imobis & Co” nu a respectat prevederile legale incidente, manifestate prin neachitarea sumei de 674985 lei pentru utilizarea terenului cu suprafața de 5,1838 ha, având numărul cadastral XXX XXX, situat în XXX XXX, pentru perioada 5 martie 2020 - 31 decembrie 2022.

11. În acest sens a subliniat că S.R.L. „Imobis & Co” deține pe un teren proprietate municipală construcții aflate în proprietate privată, fiind, în consecință, obligat să achite redevența în modul stabilit de legislația în vigoare.

12. Totodată, a consemnat că, respectând procedura prealabilă, Consiliul municipal Chișinău a întreprins măsuri de soluționare amiabilă a litigiului, prin somația nr. 01/1-08-141 din 9 martie 2022, acordând S.R.L. „Imobis & Co” un termen suplimentar pentru înlăturarea încălcărilor constatate și solicitând stingerea integrală a datoriei, însă aceste cerințe au rămas nesatisfăcute.

13. Prin referința depusă la 17 aprilie 2024, S.R.L. „Imobis & Co” a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

#### POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

14. Prin hotărârea Judecătoria Chișinău, sediul Centru din 28 noiembrie 2024, acțiunea a fost admisă parțial. Astfel, s-a încasat de la S.R.L. „Imobis & Co”, în beneficiul Consiliului Municipal Chișinău, suma de 280 604,76 lei, pentru perioada 5 martie 2020 – 31 decembrie 2022, cu titlu de plată a redevenței pentru dreptul de suprafață legală asupra părții de teren cu suprafața de 1,7800 ha

(34,34% din suprafața totală), pentru deservirea bunurilor imobile private: construcțiile cu numerele cadastrale XXX XXX (construcție nefinalizată), XXX XXX (clădire de producere) și XXX XXX (construcție), amplasate pe terenul cu numărul cadastral XXX XXX, cu suprafața de 5,1838 ha din XXX XXX. Totodată, s-a încasat S.R.L. „Imobis & Co”, în beneficiul statului, taxa de stat în sumă de 8968,11 lei. În rest, cerințele formulate s-au respins ca neîntemeiate.

15. Pentru a hotărî astfel, prima instanță a reținut că, deși prin efectul Legii nr. 133/2018 a fost instituit dreptul de suprafață legală asupra terenurilor proprietate publică în favoarea proprietarilor construcțiilor amplasate pe acestea, iar S.R.L. „Imobis & Co” are, în principiu, obligația de a achita redevența pentru folosirea terenului municipal, această obligație urmează a fi determinată exclusiv în raport cu suprafața concretă de teren aferentă necesară deservirii bunurilor imobile deținute, stabilită în modul prevăzut de lege.

16. Or, instanța a constatat că reclamantul nu a făcut dovada stabilirii, prin decizie a Consiliului municipal Chișinău, a dimensiunilor concrete ale terenului aferent construcțiilor pârâtului, în condițiile art. 29 alin. (3) din Legea nr. 1125/2002 și ale regulamentelor incidente, această omisiune nefiind imputabilă pârâtului.

17. Mai mult, instanța a reținut că pe terenul cu nr. cadastral XXX XXX sunt amplasate mai multe construcții aparținând unor proprietari diferiți, iar reclamantul nu a probat că pârâtul utilizează efectiv întreaga suprafață pretinsă de 72,6% din teren, calculul fiind realizat în mod arbitrar și neconform cadrului normativ.

18. În acest context, instanța a apreciat că unica suprafață determinată în mod obiectiv și confirmată prin probele administrate, inclusiv studiul de fundamentare elaborat de instituția specializată și coordonat cu autoritatea competentă, este cea de 1,7800 ha, reprezentând 34,34% din suprafața totală a terenului, corespunzătoare necesităților reale de deservire a construcțiilor pârâtului.

19. Prin urmare, instanța a concluzionat că pretențiile reclamantului privind încasarea redevenței calculate pentru o suprafață mai mare sunt neîntemeiate și disproporționate, urmând a fi admise doar în limita suprafeței efectiv utilizate de pârât și a cuantumului corespunzător acesteia, cu respingerea în rest a cererii ca neîntemeiată.

## EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

20. Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 12 decembrie 2024, Consiliul municipal Chișinău a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 noiembrie 2024, solicitând admiterea apelului, casarea parțială a hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

21. În motivarea cererii de apel, Consiliul municipal Chișinău a reiterat motivele invocate în cererea de chemare în judecată, suplimentar indicând că nu este de acord, în parte, cu hotărârea primei instanțe, în ceea ce privește respingerea unei părți a pretențiilor, considerând-o neîntemeiată și pasibilă de a fi casată în partea contestată.

22. A relevat că, prin efectul Legii nr. 133/2018, începând cu 1 martie 2019, s-a instituit dreptul de suprafață asupra terenurilor ce aparțin unităților administrativ-teritoriale, indiferent dacă acestea fac parte din domeniul public sau privat, în favoarea proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii), precum și a proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile.

23. Potrivit art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125/2002, în redacția Legii nr. 171/2019, suprafațiarul care deține un drept de suprafață 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 ce aparține unității administrativ-teritoriale, redevență care nu poate fi mai mică decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică.

24. Totodată, în conformitate cu prevederile Metodologiei de calculare a prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău și ale Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 din 2 aprilie 2013, plata anuală pentru utilizarea terenului respectiv constituie suma de 189214 lei.

25. A menționat că S.R.L. „Imobis & Co” nu a respectat prevederile legale incidente, fapt ce se manifestă prin neachitarea sumei de 674985 lei pentru utilizarea terenului cu suprafața de 5,1838 ha, având numărul cadastral XXX XXX, situat în XXX XXX (72,6% din suprafața totală aferentă construcțiilor nr. 04, 05, 06), pentru perioada 5 martie 2020 - 31 decembrie 2022.

26. În temeiul art. 500 alin. (1) Cod civil, proprietarul are dreptul de posesiune, folosință și dispoziție asupra bunului.

27. În condițiile expuse, Consiliul municipal Chișinău a susținut că a demonstrat, prin extrasul din Registrul bunurilor imobile, că pârâta deține pe un teren proprietate municipală construcții aflate în proprietate privată și, în consecință, este obligată să achite redevența în modul stabilit de legislația în vigoare.

#### POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

28. Prin decizia din 11 iunie 2025, Curtea de Apel Centru a respins apelul declarat de Consiliul municipal Chișinău și a menținut hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 28 noiembrie 2024.

29. Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că soluția primei instanțe este legală și întemeiată, fiind adoptată cu stabilirea completă și corectă a circumstanțelor de fapt și cu aplicarea corespunzătoare a normelor de drept material și procesual incidente cauzei.

30. În acest sens, Colegiul a constatat că, deși în temeiul Legii nr. 133/2018 și art. 29 din Legea nr. 1125/2002 intimatul dobândește un drept de suprafață legală asupra terenului proprietate municipală și, implicit, obligația de a achita redevența aferentă, această obligație urmează a fi determinată exclusiv în raport cu suprafața concretă de teren necesară deservirii construcțiilor deținute.

31. Or, instanța de apel a reținut că Consiliul municipal Chișinău nu a stabilit, prin decizie, dimensiunile concrete ale terenului aferent construcțiilor S.R.L. „Imobis & Co” și nu a aprobat planul geometric al acestuia, în pofida solicitărilor formulate de SRL „Imobis & Co”, omisiune ce nu poate fi imputată ultimului.

32. Totodată, Colegiul a observat că pe terenul litigios sunt amplasate mai multe construcții aparținând unor agenți economici diferiți, iar Consiliul municipal Chișinău nu a probat că pârâtul utilizează efectiv suprafața pretinsă de 72,6% din teren, astfel încât determinarea redevenței prin aplicarea acestei cote procentuale a fost apreciată ca fiind arbitrară, nefondată și contrară cadrului legal.

33. În aceste condiții, instanța de apel a reținut că prima instanță în mod corect a limitat obligația de plată a redevenței la suprafața efectiv utilizată de SRL „Imobis & Co”, stabilită în baza probelor administrate, respectiv 1,7800 ha (34,34% din suprafața totală), respingând în mod justificat pretențiile excedentare formulate de reclamant.

34. De asemenea, Colegiul a apreciat ca neîntemeiate argumentele apelantului privind aplicabilitatea normelor referitoare la suprafața contractuală, reținând că în speță este incident regimul juridic al suprafeței legale, guvernate de dispozițiile speciale ale Legii nr. 1125/2002, care prevalează.

## EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

35. La 18 august 2025, Consiliul municipal Chișinău, a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Centru din 11 iunie 2025, solicitând casarea acesteia și a hotărârii Judecătoriai Chișinău, sediul Centru din 28 noiembrie 2024, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a cererii de chemare în judecată depuse de Consiliul municipiului Chișinău împotriva S.R.L. „Imobis & Co” cu privire la încasarea redevenței pentru folosirea terenului.

36. În esență, prin cererea de recurs, cu reiterarea argumentelor expuse anterior în apel, a invocat că nu este de acord cu decizia instanței de apel, considerând că aceasta a aplicat eronat normele de drept material și a apreciat vădit nerezonabil

probele, fiind incidente temeiurile de recurs prevăzute de art. 432 alin. (1) lit. e) Cod de procedură civilă.

37. A evidențiat că instanța de apel a determinat incorect obiectul probațiunii, ignorând circumstanțe relevante și atribuind importanță unor împrejurări neesențiale, contrar art. 118 alin. (3) Cod de procedură civilă.

38. A subliniat că, prin efectul Legii nr. 133/2018 și art. 29 din Legea nr. 1125/2002, S.R.L. „Imobis & Co” este obligat să achite redevența anuală pentru terenul municipal, determinată conform Legii nr. 1308/1997, redevență stabilită la 189214 lei anual.

39. A menționat că S.R.L. „Imobis & Co” nu a achitat suma de 674985 lei pentru utilizarea terenului cu suprafața de 5,1838 ha, nr. cadastral XXX XXX, situat în XXX XXX (72,6% aferent construcțiilor 04, 05, 06), pentru perioada 5 martie 2020 – 31 decembrie 2022.

40. A mai invocat că potrivit art. 42 Cod funciar și art. 500 Cod civil, terenul este proprietate municipală, iar S.R.L. „Imobis & Co” deține construcții pe acesta, fiind obligat să achite redevența, obligație neexecutată în pofida somației nr. 01/1-08-141 din 9 martie 2022.

41. Prin referința asupra cererii de recurs, S.R.L. „Imobis & Co”, reprezentată de administratorul Codreanu Veronica, a solicitat declararea recursului ca inadmisibil, cu menținerea deciziei Curții de Apel Centru din 11 iunie 2025 și a hotărârii Judecătoria Chișinău, sediul centru din 28 noiembrie 2024, invocând că soluțiile instanțelor inferioare sunt legale și întemeiate, întrucât Consiliul municipal Chișinău nu a stabilit prin decizie dimensiunile concrete ale terenului aferent construcțiilor pârâtului și nu a făcut dovada suprafeței efectiv utilizate.

42. Totodată, a subliniat că suma de 280604,76 lei stabilită prin hotărârea primei instanțe a fost achitată integral, iar S.R.L. „Imobis & Co” nu a refuzat obligația de plată a redevenței, ci a contestat doar modul eronat și abuziv de calcul al acesteia, bazat pe o cotă nejustificată de 72,6% din suprafața totală a terenului, în condițiile în care utilizează efectiv doar 1,7800 ha.

43. A mai susținut că autoritatea publică nu a emis decizia de delimitare a terenului aferent și nici planul geometric, deși S.R.L. „Imobis & Co” a întreprins demersuri în acest sens, inclusiv prin studiul de fundamentare elaborat de „URBANPROIECT”, coordonat cu autoritatea competentă, care stabilește suprafața de 1,78 ha.

44. În acest context, a invocat că pretențiile Consiliului municipal Chișinău cu privire la încasarea sumei de 674 985 lei sunt nelegale, neîntemeiate și inechitabile, întrucât includ și suprafețe care nu sunt utilizate de S.R.L. „Imobis & Co” și ignoră cadrul legal aplicabil suprafeței legale.

## LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

45. Articolul 431 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă:

„(1) Examinarea recursului împotriva deciziilor instanțelor de apel ține de competența Curții Supreme de Justiție.

(2) Asupra admisibilității recursului decide un complet din 3 judecători.”

46. Articolul 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă:

„Recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel”.

47. Articolul 432 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă:

„Recursul este admis dacă:

a) interpretarea legii din hotărârea contestată este contrară jurisprudenței uniforme a Curții Supreme de Justiție;

b) prin admiterea recursului, se schimbă sau se consolidează jurisprudența Curții Supreme de Justiție;

c) a fost admis neîntemeiat un apel introdus tardiv sau a fost respins ca fiind tardiv un apel depus în termen;

d) hotărârea sau decizia vizează drepturile persoanei care nu a fost atrasă în proces;

e) hotărârea sau decizia este arbitrară ori se bazează în mod determinant pe aprecierea vădit nerezonabilă a probelor;

f) instanța nu a fost compusă potrivit legii sau hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

Temeiurile menționate la alin. (1) lit. d)–f) pot fi invocate în recurs doar dacă au fost invocate în apel sau dacă încălcarea a avut loc în instanța de apel.”

48. Articolul 433 alin. (1), lit. f) și alin. (2) din Codul de procedură civilă:

„(1) Cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care:

f) recursul este vădit neîntemeiat.

(2) Recursul declarat în temeiul art. 432 alin. (1) lit. e) nu poate fi declarat inadmisibil în temeiul alin. (1) lit. e) din prezentul articol.”

49. Articolul 440 alin. (1) și alin. (2) din Codul de procedură civilă:

„(1) În cazul în care se constată existența unuia dintre temeiurile prevăzute la art.433, completul din 3 judecători, printr-o încheiere irevocabilă adoptată în lipsa părților, declară recursul inadmisibil.

(2) Încheierea privind inadmisibilitatea recursului, care conține sumar faptele cauzei, motivele și temeiul inadmisibilității, se publică pe pagina web oficială a Curții Supreme de Justiție și se expediază părților.”

## MOTIVAREA INSTANȚEI

50. Sub aspectul termenului de declarare a recursului, completul de judecată menționează că Curtea de Apel Centru a pronunțat dispozitivul deciziei în ședință publică la 11 iunie 2025 (f.d. 149). Decizia motivată a instanței de apel a fost comunicată participanților la proces la 12 august 2025 (f.d. 161). În aceste condiții, recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău, la 18 august 2025, se consideră depus în termenul prevăzut de art. 434 din Codul de procedură civilă.

51. Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (1) lit. a)-f) și alin. (2) din Codul de procedură civilă. Completul de judecată al Curții

Supreme de Justiție notează că procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 din Codul de procedură civilă.

52. Din analiza prevederilor legale reținute supra, rezultă că admisibilitatea/inadmisibilitatea recursului urmează să însușească în condițiile Codului de procedură civilă exercitarea efectivă a unui control de legalitate veritabil bazat pe temeuri concludente și serioase. Astfel, normele citate oferă un drept exclusiv al instanței de recurs de a filtra cererile de recurs care nu prezintă o motivare suficient de serioasă.

53. Completul Curții Supreme de Justiție notează, că pentru a trece testul de admisibilitate, cererea de recurs trebuie să conțină o motivare convingătoare și întemeiată în condițiile nominalizate mai sus. În consecutivitate, motivarea cererii de recurs în circumstanțele expuse se referă la formalitățile pe care trebuie să le întrunească cererea în vederea rezistării testului și filtrului de admisibilitate.

54. În speță, Consiliul municipal Chișinău, a depus o cerere de recurs cu conținut asemănător cu cererea de apel. Argumentelor invocate de către recurent li s-a dat un răspuns detaliat și clar în actele judecătorești contestate.

55. Instanța de recurs observă că temeiurile de apel (art. 386–388 din Codul de procedură civilă) și temeiurile de recurs (art. 432 din Codul de procedură civilă) sunt diferite, ceea ce presupune, în mod firesc, un conținut distinct al cererilor. Reluarea automată a cererii de apel în recurs denotă lipsa unor elemente noi și înseamnă anticiparea unor critici față de o decizie ce nu fusese încă pronunțată.

56. O astfel de conduită procesuală, materializată prin reiterări formale ale poziției procesuale exprimate anterior, fără o critică reală și punctuală a raționamentului deciziei instanței de apel, conduce la concluzia că recurentul nu a oferit Curții Supreme de Justiție argumente corespunzătoare pentru analiza legalității deciziei instanței de apel.

57. În speță, recurentul a făcut trimitere la prevederile art. 432 alin. (1) lit. e) din Codul de procedură civilă, susținând că decizia instanței de apel ar fi arbitrară și s-ar întemeia pe o apreciere vădit nerezonabilă a probelor, întrucât aceasta nu a determinat corect obiectul probațiunii și nu a examinat în mod efectiv probele și circumstanțele relevante cauzei, și anume nu a analizat în mod corespunzător extrasul din Registrul bunurilor imobile care confirmă dreptul de proprietate municipală asupra terenului cu nr. cadastral XXX XXX și amplasarea construcțiilor S.R.L. „Imobis & Co” pe acest teren, nu a dat o apreciere juridică adecvată borderourilor de calcul ale plății funciare și ale redevenței din 3 februarie 2022, nu a examinat metodologia de calcul aprobată prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 din 2 aprilie 2013 și actele normative incidente determinării cuantumului redevenței, precum și nu a evaluat corect somația nr.

01/1-08-141 din 9 martie 2022 și comportamentul pârâtului în raport cu obligația de plată.

58. Totodată, recurentul a susținut că instanța de apel nu a examinat circumstanța esențială privind întinderea dreptului de folosință asupra terenului în raport cu cota de 72,6% din suprafața totală de 5,1838 ha, nu a verificat modul de determinare a redevenței în sumă de 674 985 lei pentru perioada 5 martie 2020 – 31 decembrie 2022 și nu a analizat incidența normelor Legii nr. 133/2018 și art. 29 din Legea nr. 1125/2002 asupra obligației de plată, limitându-se la preluarea concluziilor instanței de fond fără o examinare completă și efectivă a tuturor probelor administrate în cauză.

59. Articolul 442 din Codul de procedură civilă prevede că instanța de recurs verifică legalitatea hotărârii atacate doar în limitele invocate în recurs. Această prevedere nu permite instanței de recurs să admită recursul din alte considerente decât cele invocate în recurs. De asemenea, ea nu permite instanței de recurs să verifice oportunitatea unei soluții judecătorești date de instanța de fond sau apel atât timp cât aceasta este legală.

60. Colegiul civil reține că pentru admiterea recursului întemeiat pe art. 432 alin. (1) lit. e) din Codul de procedură civilă, revine recurentului sarcina de a demonstra că decizia instanței de apel este fie arbitrară, fie se întemeiază în mod determinant pe o apreciere vădit nerezonabilă a probelor. Nu este suficientă invocarea unei simple neconcordanțe sau a unei aprecieri discutabile a probelor; se impune ca aceasta să fie evident nejustificată, lipsită de o explicație rațională și perceptibilă ca atare pentru un profesionist al dreptului.

61. Astfel, o hotărâre poate întruni concomitent ambele ipoteze, însă fiecare dintre acestea trebuie analizată distinct. Caracterul arbitrar sau vădit nerezonabil intervine atunci când instanța a comis o eroare de fapt sau de drept pe care nicio instanță rezonabilă nu ar fi admis-o, ori atunci când soluția pronunțată este lipsită de fundament juridic și nu realizează o conexiune logică între situația de fapt, normele aplicabile și soluția adoptată.

62. Totodată, eroarea invocată trebuie să fie determinantă pentru soluția pronunțată, în sensul că, în lipsa acesteia, rezultatul litigiului ar fi fost diferit.

63. Prin urmare, sarcina probei revine recurentului, care trebuie să convingă instanța de recurs că sunt întrunite cumulativ aceste cerințe.

64. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție remarcă că potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII din Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele ierarhic inferioare. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

65. Or, potrivit art. 442 alin. (2) Cod de procedură civilă, instanța de recurs este ținută de modul în care au fost apreciate probele de instanțele inferioare, cu excepția situației în care se invocă temeinic art. 432 alin. (1) lit. e) – hotărârea sau decizia este arbitrară ori se bazează în mod determinant pe aprecierea vădit nerezonabilă a probelor.

66. Completul reține că instanța de apel a efectuat o analiză completă și coerentă a circumstanțelor cauzei, verificând legalitatea și temeinicia hotărârii primei instanțe în limitele criticilor formulate, în conformitate cu art. 373 Cod de procedură civilă, și a ajuns, în mod întemeiat, la concluzia menținerii soluției de admitere parțială a acțiunii.

67. Contrar susținerilor recurentului, instanța de apel nu a omis examinarea probelor relevante, ci a apreciat în mod corect ansamblul probator administrat, inclusiv extrasul din Registrul bunurilor imobile, borderourile de calcul ale plății funciare și ale redevenței, actele normative incidente și împrejurările privind utilizarea efectivă a terenului.

68. Evaluarea acestor probe a fost realizată în interdependența lor, cu respectarea art. 130 Cod de procedură civilă, fiind motivată clar și lipsită de arbitrar.

69. Astfel, instanța de recurs conchide că instanța de apel a reținut, în mod justificat, că Consiliul municipal Chișinău nu a stabilit prin decizie dimensiunile concrete ale terenului aferent necesar deservirii construcțiilor S.R.L. „Imobis & Co” și nu a prezentat probe concludente privind utilizarea de către acesta a cotei de 72,6% din suprafața totală a terenului, motiv pentru care determinarea redevenței în baza acestei cote a fost corect calificată ca fiind nefondată și contrară cadrului legal aplicabil suprafeței legale.

70. În acest sens, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține că, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține că, în materia suprafeței legale, obligația de achitare a redevenței este condiționată de determinarea prealabilă, în modul prevăzut de lege, a suprafeței concrete de teren aferent necesare pentru deservirea bunului imobil.

71. În acest sens, potrivit art. 29 alin. (3) din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil, în cazul suprafeței legale instituite în temeiul alin. (1) lit. e), dreptul de suprafață se instituie doar asupra părții de teren necesare pentru deservirea bunului imobil, iar dimensiunile concrete ale acestei suprafețe urmează a fi stabilite de către proprietarul terenului.

72. De asemenea, conform pct. 12 din Regulamentul privind raporturile juridice de suprafață și locațiune care au ca obiect terenuri municipale, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/13 din 16 iulie 2020, dimensiunile concrete ale părților de teren aferente se stabilesc prin decizia Consiliului municipal, iar

potrivit pct. 8 subpct. 5) din același Regulament, autoritatea competentă are obligația de a elabora schema terenului aferent.

73. Totodată, în conformitate cu pct. 19 din Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008, suprafața terenului aferent folosit în procesul tehnologic se stabilește în conformitate cu prevederile documentelor normative în construcții și normelor de urbanism, în baza schemei terenului aferent, elaborate de întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului sau serviciile specializate ale autorităților administrării publice locale.

74. În aceste condiții, instanța de recurs subliniază că determinarea redevenței în cadrul suprafeței legale nu poate fi realizată în mod arbitrar, în lipsa stabilirii legale a suprafeței terenului aferent, întrucât cuantumul acesteia este direct dependent de întinderea dreptului de folosință asupra terenului.

75. Or, în lipsa unei decizii a autorității publice locale privind stabilirea suprafeței concrete a terenului aferent și a aprobării planului geometric, calculul redevenței în baza unor cote procentuale generale, nefundamentate juridic, contravine dispozițiilor art. 29 din Legea nr. 1125/2002, precum și principiilor legalității și certitudinii raporturilor juridice.

76. Prin urmare, instanțele inferioare au aplicat corect normele de drept material incidente, limitând obligația de plată a redevenței la suprafața efectiv determinată și probată în cauză, iar criticile recurentului sunt neîntemeiate.

77. De asemenea, Colegiul reține că instanța de apel a aplicat corect normele de drept material incidente, făcând distincția necesară între regimul juridic al suprafeței legale și cel al suprafeței contractuale, și a concluzionat, întemeiat, că pretențiile Consiliului municipal Chișinău nu pot fi admise în lipsa determinării legale a suprafeței terenului aferent și a cuantumului redevenței corespunzător acesteia.

78. Completul de judecată reține că criticile recurentului se rezumă, în esență, la o reevaluare a probelor și la o interpretare diferită a acestora, fără a demonstra existența unei erori vădit nerezonabile în aprecierea lor de către instanțele inferioare, limitându-se la reiterarea argumentelor invocate în fața instanțelor de fond și de apel, la exprimarea dezacordului față de concluziile acestora și la substituirea propriei aprecieri asupra situației de fapt, fără a indica în mod concret și argumentat în ce constă caracterul arbitrar al soluției contestate sau încălcarea normelor de drept aplicabile.

79. Or, astfel de susțineri nu întrunesc exigențele art. 432 alin. (1) lit. e) din Codul de procedură civilă, întrucât nu evidențiază o abatere evidentă de la regulile de apreciere a probelor, ci exprimă doar dezacordul recurentului cu soluția adoptată, ceea ce nu poate constitui, prin sine, temei de admitere a recursului.

80. Completul de judecată a Curții Supreme de Justiție reține că instanțele de fond și de apel au examinat în mod complet și argumentat susținerile de fapt și de drept ale părților, iar criticile formulate în recurs nu sunt apte să infirme concluziile reținute de instanța de apel, acestea rezumându-se, în esență, la contestarea modului de apreciere a probelor și a soluției adoptate, fără a reliefa veritabile încălcări de legalitate.

81. Simpla nemulțumire a recurentului față de soluția instanței de apel nu constituie temei pentru casarea deciziei contestate, întrucât recursul exercitat potrivit Secțiunii a II-a vizează exclusiv controlul de legalitate, limitat la examinarea aspectelor de drept material și procedural, fără a permite reanalizarea situației de fapt stabilite de instanțele inferioare.

82. În concluzie, Curtea Supremă de Justiție consideră că recursul declarat de Consiliul municipiului Chișinău este vădit neîntemeiat, prin urmare inadmisibil, din motiv că repetă conținutul cererii de apel, fără a aduce critici substanțiale deciziei instanței de apel.

83. În conformitate cu art. 431 alin. (1) și (2), art. 433 alin. (1) lit. f) și art. 440 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă

#### COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Consideră inadmisibil recursul declarat de Consiliul municipiului Chișinău.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte, judecător

Stela Procopciuc

Judecători

Gheorghe Stratulat

Ion Munteanu