PIGD № 2-24065914-23-2-18062024
Дело №2-417/2024

РЕШЕНИЕ
Именем Закона

Резолютивная часть решения оглашена 30.06.2025 г. мун. Комрат.
Мотивированное решение составлено 11.08.2025 г. мун. Комрат.

Суд Комрат (центральный офис)
в составе:
председательствующего, судьи Хангану М.Г.,
при секретарях Тишковская Ю., Чакир В.,

в отсутствии участников процесса, извещенных надлежащим образом,

рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявления Примэрии мун. Комрат к Анастасов Вадиму о взыскании задолженности по арендной плате,

установил:

Аргументы участников процесса:

1. 18.06.2024 года истец обратился в суд Комрат Центральный офис с вышеуказанным исковым заявлением, которое посредством Интегрированной программы по делопроизводству (PIGD) было распределено судье суда Комрат Центральный офис Хангану М.Г.

2. Обосновывая свои исковые требования, истец в иске ссылается на следующие обстоятельства и основания.

Истец указывает, что во исполнение протокола ***** от 06.09.2017 года о результатах аукциона (аренда) по сдаче Анастасов Вадиму в аренду земельный участок, расположенный в мун. *****, ул. *****, к.к. *****, площадью 0,0003 га, назначение «коммерческое», 08.09.2017 года примэрия мун. Комрат заключила с Анастасов Вадимом договор аренды земли № *****, в соответствии с которым арендатору был сдан земельный участок площадью 0,0003 га, мун. Комрат, ул. *****, к.к. *****, назначение «коммерческое», сроком на 5 лет.

Согласно п. 3.4.2 договора Арендатор обязался оплачивать своевременно и в полном объеме арендную плату в сумме 3,300 лей в год,

предусмотренную пунктом 2.1 заключенного договора.

В соответствии с ч. 2 ст. 858 ГК РМ обязательства должны исполняться надлежащим образом, добросовестно, в установленном месте и в установленное время.

Принятые на себя обязательства ответчик исполнил частично.

Задолженность по оплате арендной платы по состоянию на 06.09.2022 год составила 8842, 19 лей.

27.11.2023 года ответчику была направлена претензия с просьбой оплатить задолженность в сумме 8842, 19 лей.

Однако, предъявленная претензия осталась без ответа и удовлетворения.

Таким образом, должником не были исполнены обязательства в полном объеме по договору об аренде земли № ***** от 08.09.2017 года, и нарушены требования ст. 858 ГК РМ, чем причинен ущерб примэрии мун. Комрат в сумме 8842, 19 лей.

Руководствуясь ст.ст.858 ГК РМ, 166,167 ГПК РМ, просит взыскать с ответчика Анастасов Вадима в пользу примэрии мун. Комрат сумму задолженности по арендной плате по договору об аренде земли №***** от 08.09.2017 года в размере 8 842,19 лей.

3. 19.06.2025 года определением суда Комрат Центральный офис вышеуказанное исковое заявление было принято к производству по процедуре рассмотрения дел с незначительной ценой иска, в соответствии с Главой XXI[1] ГПК РМ.

Также, в соответствии с требованиями ч. (3) ст. 276[3] ГПК РМ, в адрес ответчика Анастасов В. 02.07.2024 года сопроводительным письмом было направлено исковое заявление с приложенными документами, которое было им получено 22.08.2024 года *(л.д.14)* и в течение 30 дней со дня сообщения искового заявления и приложенных к нему письменных доказательств **ответчик представил 18.09.2024 года отзыв на исковое заявление *(л.д.15-17)*, в котором указал,** что предъявленное примэрией м. Комрат исковое заявление к Анастасову В. о взыскании задолженности по арендной плате в сумме 8 842.19 лей, в части требований о взыскании задолженности по арендной плате в сумме 4717.19 лей подлежит отклонению как необоснованное, а в остальной части, в части требований в размере 4125 лей, как поданное с пропуском срока исковой давности, по следующим мотивам.

1. Исковое заявление, предъявленное ненадлежащим истцом.

В соответствии с положениями ст.59 ч.ч. (1-3) ГПК сторонами процесса - истцом или ответчиком - могут быть любые физические или юридические лица, предполагаемые в момент возбуждения дела субъектами спорного материального правоотношения.

В предусмотренных законом случаях сторонами процесса могут быть

объединения и общества, не являющиеся юридическими лицами, однако имеющие собственные органы управления.

Сторонами гражданского процесса могут быть Республика Молдова, представленная Правительством, органами, уполномоченными осуществлять часть полномочий Правительства, а **также административно-территориальные единицы,** представленные их уполномоченными лицами в предусмотренном законом порядке.

Примэрия м.Комрат не является ни юридическим лицом, ни органом уполномоченным представлять административно-территориальную единицу м. Комрат.

В соответствии с положениями ст.ст. 1, 40 Закона «О местном публичном управлении» примэрия является функциональной структурой, помогающей примару осуществлять его законные полномочия.

Следовательно, исковое заявление подано неуполномоченным субъектом, не имеющим полномочий на представление интересов административно-территориальной единицы м. Комрат, субъектом не являющим юридическим лицом, что предполагает прекращение производства по делу по основанию предусмотренному сг.265 n.g) ГПК (отсутствует правоспособность истца).

В качестве примера разрешения подобной правовой ситуации судебными инстанциями можно привести определение апелляционной палаты Комрат по гражданскому делу №2r-124/2022 по иску Малаке А. к Наблюдательному Совету ОВК «GRT», копия прилагается.

2. Предъявленное ненадлежащем истцом примэрией м.Комрат исковое заявление о взыскании задолженности по арендной плате в части требований о взыскании задолженности в сумме 4125 лей исчисленной за период 01.04.2020 г.-01.04.2021 г. подлежит отклонению пропуском срока исковой давности.

В соответствии с требованиями ст.267 ч.(1) ГК в редакции предшествующей вступлению в силу Закона о модернизации Гражданского кодекса (ст.391 ч.(1) ГК в действующей редакции), общий срок, в течение которого лицо может защитить свое нарушенное право путем подачи иска в судебную инстанцию, составляет 3 года.

В соответствии с положениями ст.272 ч.(1) ГК в редакции, предшествующей вступлению в силу Закона о модернизации Гражданского кодекса (ст.395 ч.(1) ГК в действующей редакции), течение срока исковой давности начинается с момента возникновения права предъявления иска.

В свою очередь право на иск возникает со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении права.

Исковое заявление примэрией м.Комрат было предъявлено 19.06.2024

года.

Основанием предъявления иска как следует из его содержания, является неисполнение обязательства по оплате арендной платы за период 01.04.2020 года - 06.09.2022 года.

Исходя из условий заключенного договора об аренде земли №***** от 08.09.2017 года, оплата за аренду производится (вносится) по периодам года (кварталам) в сумме 825 лей за каждый период (квартал) - п.2.3, договора.

Учитывая установленный порядок определения и исполнения обязательства право требования исполнения нарушенного права (оплаты задолженности) у истца, применительно к данной ситуации, возникло с момента нарушения своего права, т.е. с момента нарушения срока внесения ежеквартальной платы за наем.

В рассматриваемом случае данное право возникало последовательно, по истечении установленного срока оплаты, т.е. ежеквартально в размере 825 лей.

Следовательно, к рассматриваемой ситуации подлежат применению нормативные положения ст.272 ч.(9) ГК в редакции предшествующей вступлению в силу Закона о модернизации Гражданского кодекса (ст.395 ч. (6) ГК в действующей редакции), устанавливающие, что в случае если должник обязан к последовательным исполнениям, право на иск по каждому такому исполнению погашается отдельным сроком исковой давности, даже если должник продолжает исполнять одно или другое должное исполнение.

Последняя по времени оплата задолженности им была произведена 27.12.2019 г., которая была зачтена в счет оплаты за период аренды 2019 г.

После указанной оплаты им не производились платежи за аренду, и соответственно им не осуществлялись какие-либо действия или акты, свидетельствующие о признании задолженности предъявленной к взысканию.

Соответственно обстоятельств свидетельствующих о прерывании срока исковой давности предусмотренных ст.277 ч.(1) п.b) ГК в редакции предшествующей вступлению в силу Закона о модернизации Гражданского кодекса (ст.401 ч.(1) п.a) ГК в действующей редакции), не имеется.

Соответственно, считая свое право нарушенным, административно-территориальная единица м.Комрат могла и должна было предъявить в суд соответствующий иск о взыскании задолженности по оплате арендной платы за период 01.04.2020 г. - 01.04.2021 г., ранее, в период начиная с 02.04.2020 г. по 02.04.2024 г. однако ненадлежащем истцом примэрией м.Комрат иск был предъявлен только 19.06.2024 г., т.е. после истечения установленного законом срока давности для защиты своего, предполагаемо нарушенного права.

Таким образом, вышеуказанные исковые требования о взыскании задолженности по арендной плате в сумме 4125 лей за период с 01.04.2020 г.- 01.04.2021 г., как заявленные по истечении предусмотренного законом срока исковой давности подлежат отклонению.

В силу требований ст.394 ГК, иск о защите нарушенного права отклоняется на основании истечения срока исковой давности, только если лицо, в пользу которого текла исковая давность, кредиторы лица или любое другое лицо, преследующее законный интерес, представили возражение по поводу истечения исковой давности согласно Гражданскому процессуальному кодексу.

В связи с изложенным, он как лицо, в пользу которого текла исковая давность, заявляет об отклонении заявленных требований примэрии м.Комрат о взыскании задолженности по арендной плате за период 01.04.2020 г.- 01.04.2021 г. в размере 4125 лей по причине истечения срока исковой давности, и просит отклонить поданный иск в указанной части требований как предъявленный с пропуском установленного законом срока исковой давности.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 186, 186[1] ГПК, - просит: предъявленное примэрией м.Комрат исковое заявление к Анастасову В. о взыскании задолженности по арендной плате в сумме 8842.19 лей в части требований о взыскании задолженности по арендной плате в сумме 4717.19 лей отклонить как необоснованное, а в остальной части, в части требований в размере 4125 лей, как поданное с пропуском срока исковой давности.

7. 20.09.2024 года определением суда Комрат вышеуказанное исковое заявление было назначено к рассмотрению в общем порядке.

8. Представитель истца Примэрии мун. Комрат в судебное заседание не явился, хотя был извещен в установленном законом порядке, однако в своём заявлении просил о рассмотрении дела в отсутствии их представителя. Также указал, что суду доверяют, отводов и ходатайств не имеют, свои требования поддерживают.

9. Ответчик Анастасов В. в судебное заседание не явился, хотя был надлежащим образом извещен о месте, дате и времени судебного заседания, но не сообщил причины неявки и не просил отложить судебное заседание , поэтому, суд, руководствуясь ч. (3) ст. 206 ГПК РМ, определил рассмотреть дело в отсутствии ответчика *(л.д.23,29).*

Оценка судебной инстанции:

10. Изучив исковое заявление, исследовав имеющиеся в деле доказательства в их совокупности и взаимосвязи, **изучив** применимые нормы

законодательства, **суд пришел к выводу,** что исковые требования истца подлежат **удовлетворению частично,** по следующим основаниям.

В соответствии ч. (1) ст. 775 ГК РМ должник и кредитор должны проявлять добросовестность при возникновении, в период существования, в момент исполнения и прекращения обязательства.

В соответствии со ст. 776 ГК РМ обязательства возникают из договора, неправомерного действия (вследствие причинения вреда), любого другого акта или деяния, в силу которых могут в соответствии с законом возникать обязательства.

В соответствии ч. (1) ст. 858 ГК РМ основания исполнения обязательства вытекают из наличия обязательства.

В соответствии ч. (2) ст. 858 ГК РМ обязательства должны исполняться надлежащим образом, добросовестно, в установленном месте и в установленное время.

Судом установлено, что во исполнение протокола ***** от 06.09.2017 года о результатах аукциона (аренда) по сдаче Анастасов Вадиму в аренду земельный участок, расположенный в мун. *****, ул. *****, к.к. *****, площадью 0,0003 га, назначение «коммерческое», 08.09.2017 года примэрия мун. Комрат заключила с Анастасов Вадимом договор аренды земли № *****, в соответствии с которым арендатору был сдан земельный участок площадью 0,0003 га, мун. *****, ул. *****, к.к. *****, назначение «коммерческое», сроком на 5 лет ***(л.д.3,4-6).***

Согласно п.3.4.2 договора Арендатор обязался оплачивать своевременно и в полном объеме арендную плату в сумме 3300 лей в год, предусмотренную пунктом 2.1 заключенного договора ***(л.д.4-5).***

Принятые на себя обязательства ответчик исполнил частично.

27.11.2023 года ответчику Анастасов В. была направлена претензия с просьбой оплатить задолженность в сумме 8 842,19 лей ***(л.д.8).*** Однако, предъявленная претензия осталась без ответа и удовлетворения.

В соответствии ч.(1) ст.391 ГК РМ общий срок, в течение которого лицо может защитить свое нарушенное право путем подачи иска в судебную инстанцию, составляет 3 года.

В соответствии ч.(1) ст.395 ГК РМ течение срока исковой давности начинается с момента возникновения права предъявления иска. Право предъявления иска возникает со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Судом также установлено, что исковое заявление примэрией м. Комрат было предъявлено 18.06.2024 года.

Основанием предъявления иска, является неисполнение обязательства по оплате арендной платы за период 01.04.2020 года - 06.09.2022 года.

Исходя из условий заключенного договора об аренде земли №***** от 08.09.2017 года, оплата за аренду производится (вносится) по периодам года (кварталам) в сумме 825 лей за каждый период (квартал) - п.2.3, договора. ***(л.д.4)***

Так, право требования исполнения нарушенного права (оплаты задолженности) у истца, применительно к данной ситуации, возникло с момента нарушения своего права, т.е. с момента нарушения срока внесения ежеквартальной платы за наем.

В рассматриваемом случае данное право возникало последовательно, по истечении установленного срока оплаты, т.е. ежеквартально в размере 825 лей.

В соответствии ч.(6) ст.395 ГК РМ в случае, если должник обязан к последовательным исполнениям, право на иск по каждому такому исполнению погашается отдельным сроком исковой давности, даже если должник продолжает исполнять одно или другое должное исполнение.

Последняя по времени оплата задолженности ответчиком Анастасов В. была произведена **27.12.2019 г.,** которая была зачтена в счет оплаты за период аренды 2019 г., что подтверждается выпиской учёта начисления и поступлений арендной платы по договору аренды от 08.09.2017 г. ***(л.д.18-19).***

После указанной оплаты ответчиком Анастасов В. не производились платежи за аренду, и соответственно им не осуществлялись какие-либо действия или акты, свидетельствующие о признании задолженности предъявленной к взысканию.

При этом обстоятельств, свидетельствующих о прерывании срока исковой давности предусмотренных ст.401 ч.(1) п.а) ГК РМ, не имеется.

Соответственно, считая свое право нарушенным, примэрия м. Комрат должна была предъявить в суд иск о взыскании задолженности по оплате арендной платы за период 01.04.2020 г. - 01.04.2021 г., ранее, в период начиная с 02.04.2020 г. по 02.04.2024 г. однако истцом примэрией м.Комрат иск был предъявлен только 18.06.2024 г., т.е. после истечения установленного законом срока давности для защиты своего, предполагаемо нарушенного права.

Таким образом, суд приходит к выводу, что вышеуказанные исковые требования о взыскании задолженности по арендной плате в сумме 4 125 лей за период с 01.04.2020 г.-01.04.2021 г., как заявленные по истечении предусмотренного законом срока исковой давности подлежат отклонению.

В соответствии со ст.394 ГК РМ, иск о защите нарушенного права отклоняется на основании истечения срока исковой давности, только если лицо, в пользу которого текла исковая давность, кредиторы лица или любое другое лицо, преследующее законный интерес, представили возражение по

поводу истечения исковой давности согласно Гражданскому процессуальному кодексу.

При этом, ответчик Анастасов В., как лицо, в пользу которого текла исковая давность, в своём отзыве на исковое заявление заявил об отклонении заявленных требований примэрии м.Комрат о взыскании задолженности по арендной плате за период 01.04.2020 года - 01.04.2021 г. в размере 4 125 лей по причине истечения срока исковой давности, и просил отклонить поданный иск в указанной части требований, как предъявленный с пропуском установленного законом срока исковой давности.

Доводы ответчика Анастасов В., указанные им в отзыве на исковое заявление о том, что исковое заявление подано неуполномоченным субъектом, не имеющим полномочий на представление интересов административно-территориальной единицы м. Комрат, субъектом не являющим юридическим лицом, суд считает необоснованными, поскольку *согласно ч.ч. (1), (3) ст.59 ГПК РМ* сторонами процесса – истцом или ответчиком – могут быть любые физические или юридические лица, предполагаемые в момент возбуждения дела субъектами спорного материального правоотношения.

Сторонами гражданского процесса могут быть Республика Молдова, представленная Правительством, органами, уполномоченными осуществлять часть полномочий Правительства, а также административно-территориальные единицы, представленные их уполномоченными лицами в предусмотренном законом порядке.

В соответствии со ст.1 Закона о местном публичном управлении N 436-XVI от 28.12.2006 примар - представительная власть населения административно-территориальной единицы и исполнительная власть местного совета, избранная на основе всеобщего, равного и прямого избирательного права при тайном и свободном голосовании.

В соответствии с п. п) ч.(1) ст.29 Закона о местном публичном управлении N 436-XVI от 28.12.2006 исходя из сфер деятельности, закрепленных за органами местного публичного управления первого уровня в части (1) статьи 4 Закона об административной децентрализации, примар осуществляет на управляемой территории следующие основные полномочия: представляет местное сообщество в отношениях с другими органами публичной власти, отечественными и зарубежными физическими и юридическими лицами, а также в судебных инстанциях в соответствии с законом; подписывает акты и договоры, заключенные от имени местного сообщества, за предусмотренными законом исключениями.

Как следует из материалов дела, исковое заявление от имени истца примэрии мун. Комрат подписано примаром мун. Комрат Анастасов С*****следовательно исковое заявление подписано уполномоченным лицом.

В соответствии с ч. (1) ст. 118 ГПК РМ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений, если законом не установлено иное.

В соответствии с ч. (1) ст. 98 ГПК РМ издержки, понесенные судебной инстанцией в связи с рассмотрением дела, а также государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика в бюджет пропорционально удовлетворенной части исковых требований, если ответчик не освобожден от уплаты судебных расходов. В этом случае гербовый сбор взимается на счет судебной инстанции с ответчика, если ответчик не освобожден от уплаты гербового сбора.

Согласно Приложения 1.1.2. Закона о государственной пошлине за №213 от 31.07.2023 г. (в силу 01.01.2024 г.), если цена иска составляет 5001-50 000 леев, то государственная пошлина составляет 250 леев+4% цены иска, превышающей 5001 лей.

Определяя сумму государственной пошлины, подлежащей взысканию с ответчика в доход государства за рассмотрение гражданского дела о взыскании задолженности с искового заявления по спору имущественного характера, суд руководствуется ст. 83, ч. (1) ст. 87 ГПК РМ, пункт 1.1.2 Приложения Закона о государственной пошлине за №213 от 31.07.2023 г. (в силу 01.01.2024 г.), пришёл к выводу, что с ответчика следует взыскать в доход государства государственную пошлину в размере 250,00 леев.

Таким образом, учитывая вышеизложенные обстоятельства, суд приходит выводу, что исковые требования Примэрии мун. Комрат к Анастасов Вадиму о взыскании задолженности по договору аренды и судебных расходов, подлежат удовлетворению частично, а именно в части задолженности по арендной плате на основании договора аренды № ***** от 08 сентября 2017 года в размере **4 717 (четыре тысячи семьсот семнадцать) леев 19 бань**.

На основании вышеизложенного, руководствуясь **ст.ст.117-119, 123, 130, 236-241 и 358 ГПК РМ, суд**

решил:

Иск Примэрии мун. Комрат к Анастасов Вадиму о взыскании задолженности по договору аренды — **удовлетворить частично**.

Взыскать с Анастасов Вадима (ИДН *****) в пользу Примэрии мун. Комрат задолженность по арендной плате на основании договора аренды №

***** от 08 сентября 2017 года в размере **4 717 (четыре тысячи семьсот семнадцать) леев 19 бань**.

Взыскать с Анастасов Вадима (ИДН *****) в пользу государственного бюджета пошлину, от уплаты которой был освобожден истец Примэрия мун. Комрат при подаче иска в суд в размере 250 **(двести пятьдесят) леев.**

В остальной части иска, а именно в части взыскания задолженности по арендной плате на основании договора аренды № ***** от 08 сентября 2017 года в размере 4 125 лея — **отказать** как заявленного с пропуском срока исковой давности.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Апелляционную палату Юг через суд Комрат в 30-дневный срок со дня оглашения резолютивной части решения.

Судья суда Комрат Хангану М.Г.