Dosarul nr. 2-802/2024
Nr. electronic 2-24103020-09-2-13092024

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

Dispozitivul hotărârii pronunțat public la 24 iunie 2025, orașul Sîngerei
Hotărârea integrală întocmită la 23 iulie 2025
Judecătoria Bălți, sediul Sîngerei
Instanţa de judecată compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Gheorghe Cugut
Grefier Cristina Saracuța

examinând în ședință publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Valentin Pușcaș, Aurelia Pușcaș, Aurelia Pușcaș, reprezentați de avocatul Roman Ocerednîi împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct" cu privire la încasarea datoriei, a penalităților și a cheltuielilor de judecată,-

a c o n s t a t a t:

La 13 septembrie 2024, reclamanții Valentin Pușcaș, Aurelia Pușcaș, Aurelia Pușcaș, prin intermediul avocatului Roman Ocerednîi au depus cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct" cu privire la încasarea datoriei, penalităților și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reprezentantul reclamanților a indicat că, la 28 iunie 2023, Valentin Pușcaș și Societatea cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct" au încheiat contract de arendă a terenurilor agricole nr. 01.

Potrivit pct. 1.1. din contract, reclamantul a transmis în arenda pârâtului terenuri agricole cu o suprafață totală de 5,4321 ha, amplasat în extravilanul sat. *****, r-nul Sîngerei, iar conform pct. 6.1. din contract, pentru toată perioada arendei, pentru exploatarea bunului, arendașul achită arendatorului o plată anuală în mărime de 5000 lei, ori 1500 kg grâu alimentar pentru 1 (unu) ha de teren agricol arendat pentru un an agricol.

Menționează că, reclamantul a îndeplinit obligațiile sale, a transmis terenurile pârâtului în baza actului de predare-primire la 28 iunie 2023.

Totodată, la 28 iunie 2023, Pușcaș Aurelia Valentin și Societatea cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct" au încheiat contract de arendă a terenurilor agricole nr. 02.

Potrivit pct. 1.1. din contract, reclamantul a transmis în arenda pârâtului terenuri agricole cu o suprafață totală de ***** ha, amplasat în extravilanul sat. *****, r-nul Sîngerei, iar conform pct. 6.1. din contract, pentru toată perioada arendei, pentru

exploatarea bunului, arendașul achită arendatorului o plată anuală în mărime de 5000 lei, ori 1500 kg grâu alimentar pentru 1 (unu) ha de teren agricol arendat pentru un an agricol.

La fel, menționează că, reclamantul a îndeplinit obligațiile sale, a transmis terenurile pârâtului în baza actului de predare-primire la 28 iunie 2023.

În continuare a relatat că, la 28 iunie 2023, Pușcaș Aurelia Victor și Societatea cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct" au încheiat contract de arendă a terenurilor agricole nr. 03.

Potrivit pct. 1.1. din contract, reclamantul a transmis în arenda pârâtului terenuri agricole cu o suprafață totală de 24,2473 ha, amplasat în extravilanul sat. *****, r-nul Sîngerei, iar conform pct. 6.1. din contract, pentru toată perioada arendei, pentru exploatarea bunului, arendașul achită arendatorului o plată anuală în mărime de 5000 lei, ori 1500 kg grâu alimentar pentru 1 (unu) ha de teren agricol arendat pentru un an agricol.

Respectiv, menționează că, reclamantul a îndeplinit obligațiile sale, a transmis terenurile pârâtului în baza actului de predare-primire la 28 iunie 2023.

Deci, invocă că, pârâtul nu a efectuat nici o plată a prețului de arendă, din aceste considerente, la 03 ianuarie 2024, reclamanții au transmis pârâtului notificări privind achitarea datoriilor.

Luând în considerație că pârâtul a continuat ignorarea obligațiilor de plată, la 17 ianuarie 2024, părțile au reziliat contractele de arenda.

De asemenea, menționează că la momentul rezilierii contractelor, pârâtul a acumulat următoarele datorii.

Contractul nr.1, Puscas Valentin - 5,43ha *5000,00 lei (pentru 1 ha pe an) = 27150,00 lei pentru un an de arendă sau 2262,50 lei pe lună. Perioada de utilizare a terenului 28.06.2023-17.01.2024 (șase luni), 2262,50*6 luni = 13575,00 lei (datorie pe arendă).

Contractul nr.2, Puscas Aurelia Valentin - 11.30ha 5000,00 lei (pe 1 ha pentru 6 luni) = 56500,00 lei pentru șase luni de arendă. Perioada de utilizare a terenului 28.06.2023-17.01.2024 (șase luni).

Contractul nr.3, Puscas Aurelia Victor - 26,24ha 5000,00 lei (pe 1 ha pentru 6 luni) = 131200,00 lei pentru șase luni de arendă. Perioada de utilizare a terenului 28.06.2023-17.01.2024 (șase luni).

Ulterior, reclamanții, prin intermediul avocatului Ocerednîi Roman, au expediat somații de achitare a datoriilor, însă fără careva rezultat, respective până la momentul depunerii prezentei acțiuni, pârâtul nu a efectuat careva plăți în contul stingerii datoriilor.

Respectiv, pârâtul nu a îndeplinit obligațiile sale, prin ce a încălcat cerințele articolului 858 alin. (2) din Codul civil.

În continuarea, invocă prevederile art. 10 și 947 alin. (1) din Codul civil, menționând că, părțile au prevăzut clauza penală la pct. 7.2. din contract, conform

căruia pentru întârzierea achitării plății arendei se aplică penalitate de 0,1 % pentru fiecare zi de întârziere.

Deci, valoarea penalității conform contractului nr.1 pentru perioada 17.01.2024 - 20.08.2024 constituie 2932.20 lei 13575,00 lei 0,1%/zi 216 zile.

Iar, valoarea penalității conform contractului nr.2 pentru perioada 17.01.2024 - 20.08.2024 constituie 12204,00 lei 56500,00 lei 0,1%/zi 216 zile.

Și valoarea penalității conform contractului nr.3 pentru perioada 17.01.2024 - 20.08.2024 constituie 28339,20 lei 131200,00 lei 0,1%/zi 216 zile.

În final a enunțat că, în conformitate cu contractul de asistență juridică încheiat cu avocatul Roman Ocerednîi, reclamanții a suportat cheltuieli de asistență juridică în mărime de 3500,00 lei, care sunt reale, necesare și rezonabile, precum și conform practicilor și recomandărilor în domeniu.

Astfel, întemeindu-și acțiunea în baza art. 774, 776, 858, 992, 1008 Cod civil, a solicitat încasarea din contul pârâtului în beneficiul lui Puşcaş Valentin, datoria pentru arenda în sumă de 13575,00 lei, penalitate în sumă de 2932,20 lei, precum și încasarea cheltuielilor de judecată compuse din taxa de stat în mărime de 711 lei şi asistența juridică în mărime de 3500,00 lei. Încasarea din contul pârâtului în beneficiul lui Puşcaş Aurelia Valentin datoria pentru arenda în sumă de 56500,00 lei, penalitate în sumă de 12204,00 lei, cheltuieli de judecată compuse din taxa de stat 2657 lei şi asistența juridică 3500,00 lei și încasarea din contul pârâtului în beneficiul lui Puşcaş Aurelia Victor datoria pentru arenda în sumă de 131200,00 lei, penalitate în sumă de 28339,20 lei și cheltuieli de judecată compuse din taxa de stat în mărime de 5337 lei şi asistența juridică în mărime de 3500,00 lei.

În ședința de judecată reclamanții Valentin Pușcaș, Aurelia Pușcaș, Aurelia Pușcaș, fiind legal citați în ședința de judecată nu s-au prezentat și nu au comunicat instanței motivul neprezentării lor, însă interesele acestora sunt reprezentate de către avocatul acestora, Roman Ocerednîi.

Avocatul Roman Ocerednîi în interesele reclamanților Valentin Pușcaș, Aurelia Pușcaș și Aurelia Pușcaș, în ședința de judecată a susținut cererea de chemare în judecată pe temeiurile de fapt și de drept invocate și a solicitat admiterea acesteia.

În cadrul ședinței de judecată reprezentantul Societății cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct”, avocatul Iuri Tcaci a recunoscut parțial acțiunea, fiind de acord cu încasarea în beneficiul lui Pușcaș Valentin, suma de 13.580,25 lei, în beneficiul lui Pușcaș Aurelia, suma de 28.263,00 lei și în beneficiul lui Pușcaș Aurelia, suma de 65.618,25 lei.

Aprecierea instanţei:

Audiind explicațiile participantului la proces, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speța, instanța de judecată consideră că cererea de chemare în judecată urmează a fi admisă, reieșind din considerentele ce urmează.

Conform art. 5 alin. (1) Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în

drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

În conformitate cu art. 117 alin. (1) Cod de procedură civilă, probele în cauzele civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile şi obiecțiile părților, precum şi altor circumstanței importante pentru justa soluţionare a cauzei.

În temeiul art. 118 alin. (1) și (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sânt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

În corespundere cu prevederile art. 121 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Articolul 122 alin.(1) și (2) Cod de procedură civilă*,* stabilește că, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

În conformitate cu art. 130 alin. (1)-(3) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

Cu referire la cerința privind încasarea datoriei:

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

Articolul 774 Cod civil*,* stipulează că, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face. Obligația poate fi pură şi simplă sau afectată de modalități. Prestația trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri.

În temeiul art. 775 alin. (1) Cod civil, debitorul şi creditorul trebuie să se

comporte cu bună-credință la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării şi stingerii obligației.

În corespundere cu prevederile art. 776 Cod civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

În corespundere cu art. 858 alin. (1) și (2) Cod civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul şi în momentul stabilit.

Reieșind din prevederile art. 992 alin. (1) Cod civil, contractul este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Prevederile art. 993 alin. (2) a aceluiași cod, prevede că, părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispozițiilor legale imperative, contracte şi pot stabili conținutul lor.

Potrivit art. 1288 alin. (1) Cod civil, prin contractul de arendă, o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părți (arendaş) un teren agricol şi/sau alte bunuri agricole în posesie şi folosinţă pe o durată determinată, iar aceasta se obligă să efectueze plata de arendă.

În speță se constată că, potrivit dispozițiilor legale, contractele reprezintă acorduri de voință încheiate între două sau mai multe persoane, având ca scop producerea de efecte juridice. Astfel, contractul constituie un instrument juridic prin care părțile consimt la nașterea, modificarea sau stingerea unui raport juridic. Încheierea contractelor este guvernată de principiul libertății contractuale, consacrat de Codul civil, conform căruia părțile au libertatea de a decide asupra conținutului, formei și efectelor contractului. Această libertate derivă din autonomia de voință a părților și se manifestă prin posibilitatea de a încheia orice tip de contract permis de lege, de a stabili în mod liber clauzele contractuale și de a determina efectele juridice ale convenției. Totodată, părțile contractante au posibilitatea legală de a modifica, adapta sau stinge obligațiile asumate, în funcție de voința lor concordantă, cu respectarea normelor imperative ale legislației în vigoare.

În temeiul principiului fundamental al bunei-credințe, persoanele care devin părți într-un raport juridic contractual au obligația de a-și exercita drepturile și de a-și îndeplini obligațiile cu bună-credință și diligență, în conformitate cu clauzele stipulate în contract. Părțile contractante beneficiază de libertatea de a încheia tranzacții, în limitele permise de normele imperative ale dreptului. Ele au, de asemenea, libertatea deplină de a decide în privința încheierii unui contract și a stabilirii conținutului acestuia, atât timp cât exercitarea acestei libertăți respectă cerințele bunei-credințe și ale echității. Efectul imediat al oricărui contract constă în nașterea unor drepturi și obligații juridice în sarcina părților semnatare, acestea devenind opozabile și guvernate de dispozițiile convenționale și de cadrul normativ aplicabil.

În ședința de judecată s-a constatat că, la 28 iunie 2023, între Valentin Pușcaș și

Societatea cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct” a fost încheiat contractul cu nr. 01 (f.d.16-17).

Conform pct. 1.1. din contractul enunțat, arendatorul Valentin Pușcaș și arendașul Societatea cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct” au convenit asupra relațiilor de arendă a ***** ha (nr. cadastrale conform anexei nr. 1 la prezentul contract) de terenuri agricole, în extravilanul sat. *****, r-nul Sîngerei.

Potrivit pct. 6.1. al aceluiași contract, pentru exploatarea bunului, arendașul achită la solicitarea arendatorului o plată anuală în mărime de 5000 lei, ori 1500 kg grîu alimentar pentru 1(unu) ha de teren agricol arendat pentru un an agricol.

În temeiul actului de predare-primire al terenului agricol arendat din 28 iunie 2023, Valentin Pușcaș a transmis, iar Societatea cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct” a primit următoarele terenuri: nr. cadastral ***** – suprafața de *****ha, nr. cadastral ***** – suprafața de *****ha, nr. cadastral *****– suprafața de ***** ha (f.d.17 Verso).

Potrivit notificării din 03 ianuarie 2024, se evidențiază faptul că, Valentin Pușcaș a informat Societatea cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct” despre neexecutarea obligației de plată a chiriei pentru terenurile arendate, în baza contractului nr. 01, încheiat la data de 28 iunie 2023. Potrivit celor comunicate, până la momentul respectiv (03 ianuarie 2024), plata arendei nu fusese efectuată, contrar prevederilor contractuale.

Ca urmare, Valentin Pușcaș a solicitat societății ca până la data de 15 ianuarie 2024 să-și îndeplinească obligațiile contractuale. În caz contrar, acesta a atenționat că va recurge la rezilierea contractului, în temeiul prevederilor cuprinse la punctele 8.1 și 8.2.4 din contract (f.d.22).

Prin acordul nr. 3 din 17 ianuarie 2024, întemeiat în baza pct. 8.1 care prevede că, prezentul contract poate fi reziliat cu acordul părților sau de către instanța de judecată în caz de încălcare de către una din părți a unei clauze specifice la p. 8.2 și p. 8.3 al prezentului contract. Precum și în baza pct. 8.2.4, din care rezultă că, arendatorul este în drept să inițieze rezilierea prezentului contract în cazul când arendașul nu a achitat plata pentru arendă în decursul a 2 luni de la data expirării termenului prevăzut în contract. Respectiv, Valentin Pușcaș și Societatea cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct” au convenit asupra rezilierii contractului contractul cu nr. 01 din 28 iunie 2023 (f.d.25).

Ulterior, la 30 iulie 2024, Valentin Pușcaș, prin intermediul avocatului Roman Ocerendnîi a expediat în adresa Societății cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct” pretenție prin care a solicitat restituirea datoriei, în termen de 7 zile de la data primiri prezentei pretenții. În caz contrar se vor adresa în instanța de judecată, unde vor solicita inclusiv și plata penalității de întârziere conform pct. 7.2 din contract. Somația respectivă fiind recepționată la 06 august 2024, fapt confirmat prin extrasul de expediere (f.d.28-30).

Totodată, s-a constatat că, la 28 iunie 2023, între Pușcaș Aurelia Valentin și

Societatea cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct” a fost încheiat contractul cu nr. 02 (f.d.18-19).

Conform pct. 1.1. din contractul enunțat, arendatorul Pușcaș Aurelia Valentin și arendașul Societatea cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct” au convenit asupra relațiilor de arendă a ***** ha (nr. cadastrale conform anexei nr. 1 la prezentul contract) de terenuri agricole, în extravilanul sat. *****, r-nul Sîngerei.

Potrivit pct. 6.1. al aceluiași contract, pentru exploatarea bunului, arendașul achită arendatorului o plată pentru primele șase luni, ale contractului dat, în mărime de 5000 lei, ori 1500 kg grîu alimentar pentru 1 (unu) ha de teren agricol arendat.

În temeiul actului de predare-primire al terenului agricol arendat din 28 iunie 2023, Pușcaș Aurelia Valentin a transmis, iar Societatea cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct” a primit următoarele terenuri: nr. cadastral *****– suprafața de ***** ha, nr. cadastral ***** – suprafața de ***** ha, nr. cadastral ***** – suprafața de ***** ha (f.d.19 Verso).

Potrivit notificării din 03 ianuarie 2024, se evidențiază faptul că, Pușcaș Aurelia Valentin a informat Societatea cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct” despre neexecutarea obligației de plată a chiriei pentru terenurile arendate, în baza contractului nr. 02, încheiat la data de 28 iunie 2023. Potrivit celor comunicate, până la momentul respectiv (03 ianuarie 2024), plata arendei nu fusese efectuată, contrar prevederilor contractuale.

Ca urmare, Pușcaș Aurelia Valentin a solicitat societății ca până la data de 15 ianuarie 2024 să-și îndeplinească obligațiile contractuale. În caz contrar, acesta a atenționat că va recurge la rezilierea contractului, în temeiul prevederilor cuprinse la punctele 8.1 și 8.2.4 din contract (f.d.23).

Prin acordul nr. 4 din 17 ianuarie 2024, întemeiat în baza pct. 8.1 care prevede că, prezentul contract poate fi reziliat cu acordul părților sau de către instanța de judecată în caz de încălcare de către una din părți a unei clauze specifice la p. 8.2 și p. 8.3 al prezentului contract. Precum și în baza pct. 8.2.4, din care rezultă că, arendatorul este în drept să inițieze rezilierea prezentului contract în cazul când arendașul nu a achitat plata pentru arendă în decursul a 2 luni de la data expirării termenului prevăzut în contract. Respectiv, Pușcaș Aurelia Valentin și Societatea cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct” au convenit asupra rezilierii contractului contractul cu nr. 02 din 28 iunie 2023 (f.d.26).

Ulterior, la 30 iulie 2024, Pușcaș Aurelia Valentin, prin intermediul avocatului Roman Ocerendnîi a expediat în adresa Societății cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct” pretenție prin care a solicitat restituirea datoriei, în termen de 7 zile de la data primiri prezentei pretenții. În caz contrar se vor adresa în instanța de judecată, unde vor solicita inclusiv și plata penalității de întârziere conform pct. 7.2 din contract. Somația respectivă fiind recepționată la 06 august 2024, fapt confirmat prin extrasul de expediere (f.d.31-32).

De asemenea, s-a constatat că, la 28 iunie 2023, între Pușcaș Aurelia Victor și

Societatea cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct” a fost încheiat contractul cu nr. 03 (f.d.20-21).

Conform pct. 1.1. din contractul enunțat, arendatorul Pușcaș Aurelia Victor și arendașul Societatea cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct” au convenit asupra relațiilor de arendă a ***** ha de teren agricol, (nr. cadastrale conform anexei nr. 1 la prezentul contract) de terenuri agricole, în extravilanul sat. *****, r-nul Sîngerei.

Potrivit pct. 6.1. al aceluiași contract, pentru exploatarea bunului, arendașul achită arendatorului o plată pentru primele șase luni, ale contractului dat, în mărime de 5000 lei, ori 1500 kg grîu alimentar pentru 1 (unu) ha de teren agricol arendat.

În temeiul actului de predare-primire al terenului agricol arendat din 28 iunie 2023, Pușcaș Aurelia Victor a transmis, iar Societatea cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct” a primit următoarele terenuri: nr. cadastral ***** – suprafața de ***** ha, nr. cadastral ***** – suprafața de ***** ha, nr. cadastral ***** – suprafața de **********ha, nr. cadastral ***** – suprafața de ***** ha, nr. cadastral ***** – suprafața de ********** ha, nr. cadastral***** – suprafața de ***** ha, nr. cadastral ***** – suprafața de ***** ha, nr. cadastral *****– suprafața de ***** ha, nr. cadastral ***** – suprafața de ***** ha, nr. cadastral ***** – suprafața de ***** ha, nr. cadastral ***** – suprafața de ***** ha (f.d.21 Verso).

Potrivit notificării din 03 ianuarie 2024, se evidențiază faptul că, Pușcaș Aurelia Victor a informat Societatea cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct” despre neexecutarea obligației de plată a arendei pentru terenurile arendate, în baza contractului nr. 03, încheiat la data de 28 iunie 2023. Potrivit celor comunicate, până la momentul respectiv (03 ianuarie 2024), plata arendei nu fusese efectuată, contrar prevederilor contractuale.

Ca urmare, Pușcaș Aurelia Victor a solicitat societății ca până la data de 15 ianuarie 2024 să-și îndeplinească obligațiile contractuale. În caz contrar, acesta a atenționat că va recurge la rezilierea contractului, în temeiul prevederilor cuprinse la punctele 8.1 și 8.2.4 din contract (f.d.24).

Prin acordul nr. 5 din 17 ianuarie 2024, întemeiat în baza pct. 8.1 care prevede că, prezentul contract poate fi reziliat cu acordul părților sau de către instanța de judecată în caz de încălcare de către una din părți a unei clauze specifice la p. 8.2 și p. 8.3 al prezentului contract. Precum și în baza pct. 8.2.4, din care rezultă că, arendatorul este în drept să inițieze rezilierea prezentului contract în cazul când arendașul nu a achitat plata pentru arendă în decursul a 2 luni de la data expirării termenului prevăzut în contract. Respectiv, Pușcaș Aurelia Victor și Societatea cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct” au convenit asupra rezilierii contractului contractul cu nr. 03 din 28 iunie 2023 (f.d.27).

Ulterior, la 30 iulie 2024, Pușcaș Aurelia Victor, prin intermediul avocatului Roman Ocerendnîi a expediat în adresa Societății cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct” pretenție prin care a solicitat restituirea datoriei, în termen de 7 zile de la

data primiri prezentei pretenții. În caz contrar se vor adresa în instanța de judecată, unde vor solicita inclusiv și plata penalității de întârziere conform pct. 7.2 din contract. Somația respectivă fiind recepționată la 06 august 2024, fapt confirmat prin extrasul de expediere (f.d.33-34).

În acord cu art.779 Cod civil, obligația unei persoane este corelativă obligației care incumbă altei persoane în una dintre următoarele situații: a) executarea obligației se face în schimbul executării celeilalte obligații; b) aceasta constă într-o obligație de a contribui la sau de a accepta executarea celeilalte obligații; c) obligația este atât de clar legată de cealaltă obligație sau de obiectul ei, încât executarea unei obligații poate fi privită în mod rezonabil ca dependentă de executarea celeilalte obligații. Obligațiile corelative se pot naşte din contracte (contracte sinalagmatice), precum şi din alte temeiuri de naștere a obligațiilor.

În conformitate cu dispozițiile legale privind executarea obligațiilor corelative, instanța de judecată reține că, pentru ca o persoană fizică sau juridică să poată invoca calitatea de creditor într-un raport obligațional, aceasta trebuie să dovedească faptul că creanța pretinsă este certă, lichidă și exigibilă. Aceste condiții constituie premise esențiale pentru admisibilitatea acțiunii în justiție, întrucât evaluarea caracterului cert, lichid și exigibil al creanței se referă în mod direct la existența dreptului subiectiv de a solicita recuperarea acesteia. Cu alte cuvinte, analiza acestor elemente nu are un caracter formal, ci substanțial, vizând existența efectivă a dreptului creditorului de a promova o acțiune civilă.

În momentul, în care instanța analizează îndeplinirea condițiilor de certitudine, lichiditate și exigibilitate ale creanței, aceasta verifică, în esență, dacă reclamantul are un drept legitim și actual de a sesiza instanța în vederea recuperării sumelor solicitate, în contextul raportului juridic dedus judecății.

O creanță este considerată certă atunci când existența sa rezultă în mod direct din actul de creanță ori din alte înscrisuri emise de debitor, recunoscute de acesta sau opozabile lui. De asemenea, creanța este lichidă atunci când valoarea sa este precis determinată sau poate fi determinată în mod obiectiv, fie în baza actului de creanță, fie cu ajutorul altor documente care emană de la debitor, sunt recunoscute de acesta ori îi sunt opozabile în temeiul unei dispoziții legale sau al prevederilor contractuale.

În consecință, instanța constată că pretențiile formulate de reclamanți sunt justificate, în ceea ce privește obligarea pârâtului la achitarea datoriei rezultate din neexecutarea obligațiilor asumate prin contractele de arendă nr. 01 din 28 iunie 2023, nr. 02 din 28 iunie 2023 și nr. 03 din 28 iunie 2023.

Astfel, din materialele dosarului rezultă că reclamanții au transmis notificări către Societatea cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct”, prin care au semnalat neachitarea sumelor datorate cu titlu de arendă pentru terenurile închiriate în baza celor trei contracte menționate. Cu toate acestea, pârâtul nu a dat curs solicitărilor formulate de reclamanți și nu a întreprins nici o acțiune în vederea executării obligațiilor contractuale, ceea ce i-a determinat pe reclamanți să se adreseze instanței

de judecată pentru valorificarea drepturilor lor.

Totodată, instanța reține că, în cadrul ședinței de judecată, reprezentantul Societății cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct” a declarat că recunoaște acțiunea înaintată de reclamanți în ceea ce privește temeinicia cererii, însă nu este de acord cu cuantumul sumelor solicitate de aceștia.

Având în vedere cele menționate, instanța de judecată consideră necesar, de a încasa din contul Societății cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct” în beneficiul lui Valentin Pușcaș cu titlu de datorie la plata arendei terenurilor în sumă de 13575 lei, în beneficiul lui Aurelia Pușcaș, datoria în sumă de 56500 lei și în beneficiul lui Aurelia Pușcaș datoria în sumă de 131200 lei. Ori, din partea pârâtului nu au fost prezente la materialele cauzei careva înscrisuri care ar dovedi contrariul sau ar demonstra achitarea datoriei respective.

Cu privire la susținerile formulate de reprezentantul pârâtului, avocatul Iurie Tcaci, referitor la faptul că suma ce urmează a fi încasată cu titlu de plată a arendei ar trebui să fie de 2.500 lei per hectar și nu sumele indicate de reclamanți, instanța reține că acest argument este neîntemeiat și nu este susținut prin probe concludente administrate în cauză.

Mai exact, avocatul pârâtului consideră că suma datorată ar trebui să fie încasate, în felul următor în beneficiul lui Pușcaș Valentin suma de 13.580,25 lei, pentru Pușcaș Aurelia suma de 28.263,00 lei și în beneficiul lui Pușcaș Aurelia suma de 65.618,25 lei, restul sumelor solicitate de reclamanți sunt considerate de către pârât ca fiind exagerate și abuzive.

Cu toate acestea, instanța constată că aceste afirmații sunt neîntemeiate, întrucât contravin clauzelor contractuale încheiate de părți. Ori, după cum se reține, odată ce contractele au fost valabil încheiate, acestea dobândesc un conținut definitiv care trebuie *„scrupulos respectat, la fel ca legea imperativă”,* iar ca urmare a acestui fapt contractul nu poate fi modificat sau desfăcut în mod unilateral de către una dintre părți, acesta având un caracter intangibil şi irevocabil.

În consecință, instanța notifică că, părțile contractante trebuie să execute toate prestațiile la care s-au îndatorat prin angajamentul lor voluntar, în natura lor specifică, în cantitățile și volumul stabilit în contracte şi în condițiile de calitate convenite explicit sau implicit, însă cu respectarea principiului bunei-credințe în toate etapele desfășurării contractelor.

Așadar, interpretarea invocată de către reprezentantul pârâtului nu este în concordanță cu prevederile contractuale asumate de părți și nici nu este susținută prin alte înscrisuri ori probe pertinente, motiv din care nu poate fi reținută.

Cu referire la solicitarea reclamanților privind încasarea penalității:

Conform prevederilor art. 947 alin. (1) Cod civil, clauza penală este o prevedere contractuală prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligației, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate).

În temeiul art. 948 Cod civil, clauza penală este întocmită în formă autentică dacă legea cere forma autentică pentru actul juridic căruia i se aplică clauza. În celelalte cazuri, clauza penală este întocmită în scris, sub sancțiunea nulității absolute.

Articolul 949 Cod civil, prevede că, dacă penalitatea este stipulată pentru cazul în care debitorul nu execută obligația, creditorul poate cere atât executarea obligației, cât şi plata penalității. Nu se poate cere atât executarea obligației, cât şi plata penalității dacă penalitatea s-a stipulat cu titlu de despăgubire în locul prestației şi nu doar cu titlu de mijloc de garantare a executării obligației. Creditorul are dreptul să pretindă repararea prejudiciului în partea neacoperită prin penalitate (clauză penală inclusivă). În cazurile prevăzute de lege sau contract, creditorul poate cere sau despăgubiri, sau penalitate (clauză penală alternativă), poate cere repararea prejudiciului peste penalitate (clauză penală punitivă) sau poate cere doar penalitate (clauză penală exclusivă). În cazul în care a primit executarea, creditorul poate cere plata penalității numai dacă şi-a rezervat expres acest drept la primirea executării.

Conform pct. 7.2. al contractelor cu nr. 01, 02, 03 din 28 iunie 2023, părțile au convenit că, pentru întârzierea achitări plății arendei se aplică penalitate de 0,1 % pentru fiecare zi de întârziere.

Potrivit pct. 6.1 din contractul nr. 01 din 28 iunie 2023, pentru toată perioada arendei, pentru exploatarea bunului, arendașul achită la solicitarea arendatorului o plată anuală în mărime de 5000 lei, ori 1500 kg grîu alimentar pentru 1(unu) ha de teren agricol arendat pentru un an agricol, iar conform contractelor nr. 02 și 03 din 28 iunie 2023 arendașul achită arendatorului o plată pentru primele șase luni, ale contractului dat, în mărime de 5000 lei, ori 1500 kg grîu alimentar pentru 1 (unu) ha de teren agricol arendat.

Pct. 6.2 al contractului cu nr. 01 din 28 iunie 2023, stipulează că, plata totală anuală de arendă a contractului poate fi efectuată nu mai târziu de 20 noiembrie al anului de gestiune, iar conform contractelor nr. 02 și 03 din 28 iunie 2023, prevede că, plata totală anuală de arendă a contractului va fi achitată la finele fiecărui an agricol, dar nu mai târziu de 30 noiembrie al anului curent de gestiune.

Materialele cauzei atestă că, pârâtului i s-a calculat o penalitate conform următoarelor:

Astfel, conform contractului nr.01, pentru perioada 17.01.2024 - 20.08.2024, reclamantul solicită încasarea din contul pârâtului în beneficiul lui Valentin Pușcaș a unei penalități în mărime de 2932.20 lei (13575 lei *0,1%zi* 216 zile). Iar conform contractului nr. 02, pentru perioada 17.01.2024 - 20.08.2024, solicită încasarea din contul pârâtului în beneficiul lui Pușcaș Aurelia Valentin a unei penalități în mărime de 12204 lei (56500 lei* 0,1%zi* 216 zile) și conform contractului nr.03, pentru perioada 17.01.2024 - 20.08.2024 solicită încasarea din contul pârâtului în beneficiul lui Pușcaș Aurelia Victor a unei penalități în mărim 28339,20 lei (131200 lei * 0,1%/zi* 216 zile).

Reținând normele legal citate la prezenta speță, ținând cont de prevederile contractuale enunțate, precum și de calculul înserat de către reclamanți în cererea de chemare în judecată, instanța consideră justificată solicitarea încasării din contul pârâtului în beneficiul lui Valentin Pușcaș a sumei de 2932,20 lei, iar în beneficiul lui Aurelia Pușcaș a sumei de 12204 lei și în beneficiul lui Aurelia Pușcaș a sumei de 28339,20lei, cu titlu de penalitate, or, s-a stabilit cu certitudine că pârâtul nu și-a onorat obligațiile în termenul stabilit, respectiv, ultimul este ținut să despăgubească părțile reclamante prin achitarea penalității contractuale.

Cu referire la cerința privind încasarea cheltuielilor de judecată:

Reieșind din prevederile art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Având în vedere faptul că, reclamanții la depunerea cererii de chemare în judecată a achitat taxa de stat, fapt confirmat prin ordinul de achitare a notei de plată nr. 00311209128481 din 10 septembrie 2024 (f.d.7), rezultă că Valentin Pușcaș a achita suma de 711 lei, iar potrivit ordinul de achitare a notei de plată nr. 00404219124228 din 10 septembrie 2024 (f.d.5), rezultă că, Pușcaș Aurelia Valentin a achitat suma de 2657 lei și conform ordinul de achitare a notei de plată nr. 00952209133822 din 10 septembrie 2024 (f.d.6), rezultă că, Pușcaș Aurelia Victor a achitat suma de 5337 lei, având în vedere cerința dată a fost admisă, instanța va încasa de la Societatea cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct” cheltuielile de judecată sub forma taxei de stat în beneficiul lui Valentin Pușcaș în mărime de 711 lei, în beneficiul lui Pușcaș Aurelia Valentin suma de 2657 lei și în beneficiul lui Pușcaș Aurelia Victor suma de 5337 lei.

Potrivit art. 96 alin. (1)-(1^1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menționate la alin. (1) se compensează părţii care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Prin urmare, reclamanții au fost reprezentați de către avocatul Roman Ocerednîi (f.d.35-37), iar bonurilor de plată nr. 58157262, nr. 58157261 și nr. 58157260 din 28 august 2024 (f.d.38-40), pentru asistență juridică, reclamanții au achitat avocatului Roman Ocerednîi suma în de mărime de 3500 lei fiecare.

În urma celor menționate supra, instanța consideră că, suma cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 3500 lei fiecare este reală, necesară și rezonabilă, urmând a fi încasată din contul Societății cu Răspundere Limitată „Naumidis-

Construct” în beneficiul reclamanților, or reclamanții sunt îndreptățiі de a solicita încasarea cheltuielilor de asistență juridică din contul pârâtului, deoarece au avut calitatea de parte a procesului și au avut câștig de cauză.

Având în susținere dispozițiile legale sus menţionate, analizând toate probele în ansamblu, din punct de vedere al veridicităţii şi pertinenţei acestora, instanţa de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată înaintată de Valentin Pușcaș, Aurelia Pușcaș, Aurelia Pușcaș, reprezentați de avocatul Roman Ocerednîi împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct” cu privire la încasarea datoriei, a penalităților și a cheltuielilor de judecată, urmează a fi admisă.

În conformitate cu art. 236, 238-241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată,-

h o t ă r ă ș t e :

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Valentin Pușcaș, Aurelia Pușcaș, Aurelia Pușcaș, reprezentați de avocatul Roman Ocerednîi împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct” cu privire la încasarea datoriei, a penalităților și a cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la Societatea cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct” IDNO: *****, cu sediul în raionul *****, satul *****, în beneficiul lui Valentin Pușcaș, născut la *****, domiciliat *****, IDNP: *****, datoria în sumă de 13575 (treisprezece mii cinci sute șaptezeci și cinci) lei, penalitate în sumă de 2932,20 (două mii nouă sute treizeci și doi, 20) lei, cheltuielile de judecată pentru asistența juridică în mărime de 3500 (trei mii cinci sute) lei și cheltuieli pentru taxa de stat în sumă de 711 (șapte sute unsprezece) lei.

Se încasează de la Societatea cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct” IDNO: *****, cu sediul în raionul *****, satul *****, în beneficiul lui Aurelia Pușcaș, născută la *****, domiciliată *****, IDNP: *****, datoria în sumă de 56500 (cincizeci și șase mii cinci sute) lei, penalitate în sumă de 12204 (douăsprezece mii două sute patru) lei, cheltuielile de judecată pentru asistența juridică în mărime de 3500 (trei mii cinci sute) lei și cheltuieli pentru taxa de stat în sumă de 2657 (două mii șase sute cincizeci și șapte) lei.

Se încasează de la Societatea cu Răspundere Limitată „Naumidis-Construct” IDNO: *****, cu sediul în raionul *****, satul *****, în beneficiul lui Aurelia Pușcaș, născută la *****, domiciliată *****, IDNP: *****, datoria în sumă de 131200 (o sută treizeci și unu mii două sute) lei, penalitate în sumă de 28339,20 (douăzeci și opt mii trei sute treizeci și nouă, 20) lei, cheltuielile de judecată pentru asistența juridică în mărime de 3500 (trei mii cinci sute) lei și cheltuieli pentru taxa de stat în sumă de 5337 (cinci mii trei sute treizeci și șapte) lei.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile, de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Bălți, sediul Sîngerei.

Preşedintele şedinţei,
judecătorul **Gheorghe CUGUT**