dosarul nr.2c-78/2024 /2-24132973-38-2c-21112024-1/

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

14 martie 2025 municipiul Orhei

Judecătoria Orhei (sediul Central)
în componența:
Președintele ședinței, judecător Veronica Cupcea
grefier Daniela Filip
cu participarea:
reprezentantului reclamantului Primăria comunei Pripiceni-Răzeși, avocat Victor Ciumac, împuternicit în baza mandatului nr. 2176929 din 12 septembrie 2024,
reprezentanții pârâtului societatea cu răspundere limitată "Pietrișcom", avocat Andrei Bazatin, împuternicit în baza mandatului nr. 2231672 din 19 decembrie 2024,

examinând în sediul instanței, în ședință publică, cauză civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de reclamantul Primăria comunei Pripiceni-Răzeși împotriva pârâtului societatea cu răspundere limitată "Pietrișcom" privind încasarea datoriei în mărime de 271450 (două sute șaptezeci și unu mii patru sute cincizeci) lei, a dobânzii de întârziere în mărime de 117514 (o sută șaptesprezece mii cinci sute paisprezece), 34 lei, în baza contractului de arendă nr. 1 și nr.2 din 18 august 2021, încasarea cheltuielilor de judecată și de asistență juridică,
și
cererea reconvențională înaintată de societatea cu răspundere limitată "Pietrișcom" împotriva Primăriei comunei Pripiceni-Răzeși privind declararea nulității absolute a contractului de arendă nr. 1 din 18 august 2021, înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile cu nr.*****, a contractului de arendă nr. 2 din 18 august 2021, înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile cu nr. *****, încasarea din contul Primăriei comunei Pripiceni-Răzeși a prestațiilor executate, sub forma achitării plății de arendă în sumă de 693 783 lei și a cheltuielilor de judecată în mărime de 21 364 lei,

a c o n s t a t a t

Poziția și solicitările reclamantului expuse în cererea de chemare în judecată.
La 21 noiembrie 2024, avocatul Victor Ciumac, în interesele reclamantului Primăria comunei Pripiceni-Răzeși, a depus cerere de chemare în judecată împotriva pârâtului societatea cu răspundere limitată "Pietrișcom" privind încasarea datoriei în mărime de 271 450 (două sute șaptezeci și unu mii patru sute cincizeci) lei, a dobânzii de întârziere în mărime de 117 514 (o sută șaptesprezece mii cinci sute paisprezece), 34 lei, în baza contractului de arendă nr. 1 și nr. 2 din 18 august 2021, încasarea cheltuielilor de judecată și de asistență juridică.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la 18 august 2021, arendatorul Primăria Pripiceni-Răzeşi și arendașul societatea cu răspundere limitată „Pietrişcom" au semnat două contracte de arendă cu nr. 1 şi 2 potrivit cărora arendatorul a transmis și arendașul a primit în arendă două loturi de teren cu nr. cadastrale *****şi *****. Conform prevederilor pct. 2.1 din contractul nr. 1 din 18 august 2021 plata pentru arenda terenului cu nr. cadastral *****constituie 600 000 lei anual. Conform prevederilor pct. 2.1 din contractul nr. 2 din 18 august 2021 plata pentru arenda terenului cu nr. cadastral ***** constituie 340 000 lei anual. La 01 septembrie 2022, societatea cu răspundere limitată „Pietrişcom" a intervenit cu solicitarea de a rezoluționa contractele nr. 1 și nr. 2 din 18.08.2021 pe motiv că nu poate obține actele necesare exploatării zăcămintelor miniere de pe terenurile arendate, fapt care nu-i este imputabil arendașului. La 30 noiembrie 2022 părțile au semnat ultima factură fiscală în valoare de 371 450 lei, după care relațiile de arendă au încetat în mod tacit. Contractele de arendă nr. 1 și 2 nu conțin reglementări ale termenului de achitare a datoriei pentru arendă după încetarea raporturilor de arendă, astfel că, scadența obligației de plată a sumei de 371 450 lei datorată de pârâtă, nu poate fi mai mare decât 30 decembrie 2022. Cu toate acestea, plata pentru arenda terenului conform contractelor de arendă nr. 1 și nr. 2 din 18.08.2021 nu este achitată în volum deplin, fiind înregistrată restanța SRL „Pietrişcom” față de Primăria comunei Pripiceni-Răzeși în cuantum de 271 450 lei.

Reclamantul solicită încasarea din contul societății cu răspundere limitată „Pietrişcom” în beneficiul Primăriei comunei Pripiceni Răzeşi datoria în valoare de 271 450 (două sute șaptezeci şi unu mii patru sute cincizeci) lei, dobânda de întârziere în sumă de 117 514,34 (una sută șaptesprezece mii cinci sute paisprezece),34 lei și a cheltuielilor de judecată.

Poziția pârâtului expusă în referință.

La 20 septembrie 2024, reprezentantul societății cu răspundere limitată „Pietrişcom”, avocat Andrei Bazatin, a prezentat referință prin care a indicat că, pârâtul recunoaște existența datoriei în sumă de 271 450 lei. Având în vedere situația economică a companiei, a propus reclamantului stabilirea unui grafic de achitare a datoriei, a câte 50 000 lei lunar. La 11 septembrie 2024 pârâtul a achitat în contul reclamantului suma de 50 000 lei, în scopul manifestării bunei credințe și intenției de a achita datoria. Înaintarea acțiunii în judecată nu era necesară. Pârâtul este dispus să achite datoria restantă, considerente din care cererea de chemare în judecată urmează a fi respinsă. La 18 septembrie 2024 pârâtul a expediat în adresa reclamantului o scrisoare, prin care a recunoscut cuantumul datoriei și a propus achitarea acesteia în tranșe. Pârâtul nu s-a eschivat de la achitare datoriei, precum invocă reclamantul, ci achită restanța de plată conform unui grafic. În rezultat, reclamantul nu poate pretinde că i-a fost încălcat un drept civil. La capitolul calculării dobânzii de întârziere, menționează că reclamantul a calculat neîntemeiat dobânda începând din 31 decembrie 2022, Nu este clar în care circumstanțe reclamantul a reținut ca termen de referință 30 decembrie 2022. Un astfel de termen nu a fost negociat de părți. Reclamantul solicită instanței, încasarea din contul pârâtului a cheltuielilor de asistență juridică, fără a face trimitere la cuantumul acestora și

la serviciile care au fost prestate în cadrul acestui proces. Cheltuielile trebuie să fie raportate la recomandarea privind cuantumul onorarilor avocaților și compensarea de către instanțele de judecată a cheltuielilor de asistență juridică aprobat de către Consiliul Uniunii Avocaților din Republica Moldova prin Decizia nr. 2 din 30.03.2012, fapt care nu a fost argumentat de reclamant. Analizată în ansamblu, cererea de chemare în judecată, nu este întemeiată și nu abordează toate circumstanțele în care pârâtul este dator reclamantului. Pârâtul este dispus să achite reclamantului datoria existentă, prin tranșe lunare. Pârâtul este de bună credință și nu se eschivează de la executarea obligațiilor sale. Solicită respingerea integrală a cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

Poziția și solicitările reclamantului expuse în acțiunea reconvențională.

La 20 ianuarie 2025, avocatul Andrei Bazatin în interesele societății cu răspundere limitată „Pietrișcom” a înaintat cerere reconvențională prin care a indicat că Primăria comunei Pripiceni-Răzeși a licitat două terenuri cu nr. cadastral *****și *****, ambele cu mod de folosință pentru exploatări miniere. SRL "Pietrișcom" a fost anunțat câștigător al licitației și, în scopul exploatării miniere, a încercat să primească în posesie și folosință zăcământul natural. Ministerul Mediului, prin răspunsul nr. 09-07/1123 din 23 aprilie 2024, a informat SRL "Pietrișcom" că pe terenurile nr. cadastral *****și *****, se află două zăcăminte de calcar pentru construcții "Trifești" (sectorul I) și "Trifești" (sectorul II). Zăcământul de calcar pentru construcții "Trifești" (sectorul I) se află în gestiunea SA "Fabrica de Materiale de Construcție Rezina". Iar zăcământul de calcar pentru construcții "Trifești" (sectorul II) nu poate fi dat în exploatare separat. În rezultat, contrar prevederilor legale, Primăria Pripiceni-Răzeși a anunțat licitație de arendă a terenurilor cu folosință pentru exploatări miniere, a unor terenuri care nu pot fi folosite în acest scop. În urma circumstanțelor menționate, contractele de arendă sunt nule, iar Primăria comunei Pripiceni-Răzeși, prin efectul art. 331 alin. (2) al Codului civil, nu poate pretinde la plata arendei. Primăria comunei Pripiceni-Răzeși a încheiat contractele de arendă prin inducerea în eroare a reclamantul reconvențional, în situația în care modul de folosință ”exploatarea minieră” era imposibil de realizat. Terenurile cu nr. cadastral *****și ***** pot fi utilizate doar în scopul exploatării miniere.

Solicită admiterea acțiunii reconvenționale, declararea nulității absolute a contractului de arendă nr. 1 din 18 august 2021, înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile cu nr.***** și a contractului de arendă nr. 2 din 18 august 2021, înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile cu nr. *****.

La 30 ianuarie 2025, avocatul Andrei Bazatin în interesele societății cu răspundere limitată „Pietrișcom” a înaintat cerere de completare a acțiunii reconvenționale, prin care solicită declararea nulității absolute a contractului de arendă nr. 1 din 18 august 2021, înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile cu nr.***** și a contractului de arendă nr. 2 din 18 august 2021, înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile cu nr. *****, încasarea din contul Primăriei comunei Pripiceni-Răzeși a prestațiilor deja executate, sub forma achitării plății de arendă în mărime de 693 783 lei și compensarea cheltuielilor de judecată în mărime de 21 364 lei.

Argumentele participanților la proces în ședința de judecată.

În ședința de judecată reprezentantul Primăriei comunei Pripiceni-Răzeși, avocatul Victor Ciumac a declarat că susține acțiunea inițială în sensul de fapt și de drept formulat, solicită admiterea integrală a acțiunii inițiale și încasarea din contul societății cu răspundere limitată "Pietrișcom", datoria în mărime de 271 450 lei și dobânda de întârziere în mărime de 117 514, 34 lei, cheltuielile pentru asigurarea acțiunii în mărime de 3000 lei și compensarea cheltuielilor de judecată și asistență juridică, și respingerea integrală a acțiunii reconvenționale înaintate de societatea cu răspundere limitată "Pietrișcom". Faptul că societatea cu răspundere limitată "Pietrișcom" nu a obținut de la Ministerul Mediului permis pentru exploatări miniere, nu este imputabil arendatorului. Prin contractele de arendă primăria s-a obligat să pună la dispoziția arendașului loturile de teren de suprafață corespunzătoare și cu modul de folosință pentru exploatări miniere, ceea ce a și făcut. Contractele sunt perfect legale, nu conți vicii de natură juridică sau materială, care ar pune la îndoială valabilitatea lor.

În ședința de judecată reprezentantul societății cu răspundere limitată "Pietrișcom", avocatul Andrei Bazatin a solicitat respingerea ca neîntemeiată a acțiunii inițiale înaintate de Primăria comunei Pripiceni-Răzeși, admiterea integral a acțiunii reconvenționale, declararea nulității absolute a contractului de arendă nr. 1 din 18 august 2021, înregistrat în registrul bunurilor imobile cu nr.*****, declararea nulității absolute a contractului de arendă nr. 2 din 18 august 2021, înregistrat în registrul bunurilor imobile cu nr. *****, încasarea din contul pârâtului reconvențional Primăria comunei Pripiceni-Răzeși a prestațiilor executate, sub forma plății de arendă în suma de 693 783 lei, compensarea taxei de stat în mărime de 21 364 lei și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 18 000 lei.

Aprecierile instanței.

Audiind participanții la proces, examinând probele administrate în vederea argumentării celor invocate și, raportându-le la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată consideră necesar de a admite acțiunea inițială înaintată de Primăria comunei Pripiceni-Răzeși și a respinge acțiunea reconvențională înaintată de societatea cu răspundere limitată "Pietrișcom", din următoarele considerente.

Conform art. 774 alin. (1) Cod civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

Conform art. 775 alin. (1) Codul civil, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.

Conform prevederilor 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, iar prevederile art. 858 alin. (1) şi (2) Cod civil, stabilesc că temeiul executării rezidă în existența unei obligații și obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

În cadrul cercetării judecătorești s-a constatat că prin decizia nr. 3/7 din 14 mai 2021, consiliul comunei Pripiceni-Răzeși a decis să expună la licitație publică terenurile

proprietate publică în domeniul privat a UAT Pripiceni-Răzeși cu destinație specială, mod de folosință pentru exploatări miniere, pentru un termen de 30 ani, după cum urmează: lot. 1, cu nr. cadastral *****și lotul 2, cu nr. cadastral ***** (f.d. 104), ulterior la 25 iunie 2021, Primăria comunei Pripiceni-Răzeși, r-nul Rezina, a publicat în Monitorul Oficial, desfășurarea licitației publice ”cu strigare” de dare în arendă a terenului cu nr. cadastral ***** și *****1, pe un termen de 30 ani, care urma să se desfășoare la 14 iulie 2021, ora 10:00 (f.d. 103).

În urma desfășurării licitației, conform proceselor verbale privind rezultatele licitării nr. 6 și 7 din 14 iulie 2021, a câștigat licitația societatea cu răspundere limitată ”Pietrișcom”, privind arenda bunului imobil cu nr. cadastral *****cu suprafața de 3, 5239 ha, cu prețul de arendă 600 000 lei și arenda bunului imobil cu nr cadastral ***** cu suprafața de 2,0263 ha, cu prețul de arendă în mărime de 340 000 lei (f.d. 109-112).

La 18 august 2021 de către Primăria comunei Pripiceni-Răzeși și societatea cu răspundere limitată ”Pietrișcom” a fost încheiat contractul de arendă nr. 1, asupra lotului de teren cu suprafața de 3,5239 ha, cu numărul cadastral *****, cu modul de folosință pentru exploatări miniere, pe un termen de până la 19 iulie 2051, fiind stabilită mărimea plății de arendă în mărime de 600 000 (șase sute mii) lei anual. Conform actului de predare-preluare a terenului, societatea cu răspundere limitată ”Pietrișcom”, în persoana directorului Zaharia Victor, a primit lotul de teren, cu modul de folosință pentru exploatări miniere (f.d. 12).

Tot la 18 august 2021 a fost încheiat contractul de arendă nr. 2, asupra lotului de teren cu suprafața de 2,0263 ha, cu numărul cadastral *****, cu modul de folosință pentru exploatări miniere, pe un termen de până la 19 iulie 2051, fiind stabilită mărimea plății de arendă în mărime de 340 000 (trei sute patruzeci mii) lei anual. Conform actului de predare-preluare a terenului, societatea cu răspundere limitată ”Pietrișcom”, în persoana directorului Zaharia Victor, a primit lotul de teren, cu modul de folosință pentru exploatări miniere (f.d.8-11, 13-17).

La 23 august 2021, societatea cu răspundere limitată ”Pietrișcom”, în persoana administratorului Victor Zaharia, a venit cu o notificarea în adresa Consiliului Primăriei Pripiceni-Răzeși, privind rezilierea contractelor de arendă nr. 1 din 18 august 2021 și nr. 2 din 18 august 2021, pe motivul imposibilității exercitării dreptului de folosință și extragere a zăcămintelor naturale de pe aceste loturi (f.d. 20).

Ulterior, avocatul Ciumac Victor, în interesele Primăriei comunei Pripiceni-Răzeși, a expediat în adresa societății cu răspundere limitată ”Pietrișcom”, somație prin care s-a comunicat că solicitarea privind rezilierea contractelor de arendă a fost satisfăcută, acestea fiind rezoluționate, fapt consemnat și în prevederile contractuale pct. 3.1.5, în care este indicat că la inițiativa arendatorului, rezilierea contractului poate fi operată prin notificare scrisă, care produce efecte juridice în termen de 30 zile lucrătoare de la data recepționării de către arendaș.

Conform actului de verificare privind decontările reciproce din 24.09.2024, semnat de ambele părți, s-a stabilit că pentru perioada 01.07.2021 - 24.09.2024, s-a creat datoria din partea societății cu răspundere limitată “Pietrișcom” în mărime de 271 450 lei (f.d.

19). Prin semnarea actului de verificare, dar și prin argumentele expuse în referință, pârâtul a recunoscut integral datoria față de reclamant.

Astfel, ținând cont de faptul că rezilierea contactelor operează doar pentru viitor, iar conținutul contractului prevede expres modul de achitare a plății pentru terenurile arendate cu nr. cadastrale *****și *****, instanța de judecată precizează că datoria acumulată și recunoscută până la un moment de societatea cu răspundere limitată ”Pietrișcom” urmează a fi achitată.

Cu referire la pretențiile pârâtului/reclamant reconvențional prin care solicită constatarea nulității absolute a contractelor nr. 1 și nr. 2 încheiate la 18 august 2021 și încasarea din contul Primăriei comunei Pripiceni-Răzeși a prestațiilor deja executate, sub forma achitării plății de arendă în mărime de 693 783 lei, instanța de judecată conchide netemeinicia acțiunii reconvenționale.

Astfel, conform art. 327 alin. (1) și (2) Cod civil, actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general (nulitate absolută) sau un interes particular (nulitate relativă).

Societatea cu răspundere limitată ”Pietrișcom” nu a motivat care interes general a fost încălcate prin încheierea contractelor de arendă nr. 1 și nr. 2 din 18 august 2021 între Primăria Pripiceni-Răzeși și societatea cu răspundere limitată ”Pietrișcom”.

Instanța reține că, în temeiul Deciziilor consiliului local nr. 4/4 din 14.06.2012 și nr. 6/6 din 03.12.2008, în registrul bunurilor imobile a fost înregistrat la 19 noiembrie 2013 dreptul de proprietate a comunei Pripiceni-Răzeși, raionul Rezina, asupra terenurilor cu numerele cadastrale *****și *****. Astfel, proprietarul terenurilor Primăriei Pripiceni-Răzeși, în baza contractelor încheiate cu respectarea legislației în vigoare, a transmis în folosință terenurile către societatea cu răspundere limitată ”Pietrișcom”. Faptul că aceste terenuri sunt înregistrate la Agenția Servicii Publice cu mod de folosință ”Pentru exploatări miniere” (f.d.99 – 101), nu acordă dreptul arendașului de exploatare a subsolul terenurilor arendate, în lipsa unui contract cu Ministerul Mediul.

Conform prevederilor art. 24 alin. (1) Codul subsolului, sectoarele de subsol pentru extragerea substanţelor minerale utile se atribuie în condiţiile contractului încheiat cu Ministerul Mediului, în baza prevederilor art.16 din prezenta lege şi ale Legii nr.86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului, precum şi în baza expertizei tehnice de stat, în modul stabilit de legislaţie.

Arendatorului – proprietar al terenurilor Primăria Pripiceni-Răzeși nu-i poate fi imputat faptul că societatea cu răspundere limitată ”Pietrișcom”, încheind contractul de arendă a terenurilor cu mod de folosință ”Pentru exploatări miniere”, a avut intenția de a extrage substanţe minerale, dar nu a primit acordul Ministerului Mediului.

Refuzul Ministerului Mediului cu referire la desfășurarea concursului privind atribuirea în folosință a zăcămintelor de calcar, nu servește temei de declarare a nulității absolute a contractelor de arendă încheiate între Primăria Pripiceni-Răzeși și societatea cu răspundere limitată ”Pietrișcom”.

Generalizând, instanța de judecată precizează, că prin referința înaintată de avocatul Andrei Bazatin, în interesele societății cu răspundere limitată ”Pietrișcom”, aceștia au recunoscut pretențiile invocate în acțiunea inițială înaintată de Primăria Pripiceni-Răzeși,

privind existența datoriei de 271 450 lei, inclusiv și prin ordinul de plată nr. 600 din 11.09.2024, prin care s-a făcut achitarea în contul Primăriei Pripiceni-Răzeși în mărime de 50 000 lei (f.d. 54). Mai mult, recunoașterea datoriei, se deduce prin semnarea de către ambele părți a actului de verificare al decontărilor.

Astfel, apreciind probele prezentate la materialele cauzei și audiind opinia participanților la proces, instanța de judecată consideră întemeiată cerința reclamantului Primăria Pripiceni – Răzeși privind încasarea datoriei în mărime de 271 450 lei acumulată în vederea neexecutării contractelor de arendă și respingerea ca neîntemeiată a acțiunii reconvenționale înaintate de societatea cu răspundere limitată ”Pietrișcom” privind constatarea nulității absolute a contractelor nr. 1 și nr. 2 încheiate la 18 august 2021, încasarea din contul Primăriei comunei Pripiceni-Răzeși a prestațiilor deja executate, sub forma achitării plății de arendă și compensarea cheltuielilor de judecată.

Conform art. 942 Cod civil, (1) În cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadenţă, creditorul are dreptul la dobîndă de întîrziere pentru suma respectivă din data imediat următoare scadenţei plăţii pînă la data în care s-a efectuat plata, la rata prevăzută la alin.(2) ori la o altă rată prevăzută de dispoziţiile legale speciale. (2) Rata dobînzii de întîrziere este egală cu rata prevăzută la art.874 plus 5 puncte procentuale pe an, în cazul în care debitorul este un consumator, sau 9 puncte procentuale pe an, în celelalte cazuri. Cu toate acestea, dacă înainte de scadenţă obligaţia pecuniară era purtătoare de dobîndă prevăzută de contract, în scopul determinării ratei dobînzii de întîrziere, creditorul poate înlocui rata prevăzută la art.874 cu rata dobînzii prevăzute de contract.

Conform prevederilor art. 874 alin. (1) Cod civil, în cazul în care, conform legii sau contractului, obligaţia este purtătoare de dobîndă, se plăteşte o dobîndă egală cu rata de bază a Băncii Naţionale a Moldovei aplicabilă conform alin.(2) dacă legea sau contractul nu prevede o altă rată.

Conform calculului anexat de reclamantul Primăria Pripiceni – Răzeși, se solicită încasarea din contul pârâtului a dobânzi în mărime de 117 514, 34 lei, pentru perioada 31.12.2022 – 13.11.2024 (f.d.23 – 33).

Instanța conchide că suma de 117 514,34 lei cu titlu de dobândă este într-o relație rezonabilă cu rata de bază a Băncii Naţionale a Moldovei, deci echitabilă și proporțională, motiv din care o va admite spre încasare de la pârât, pretențiile reclamantului de încasare a dobânzii contractuale fiind întemeiate.

Afirmația pârâtului precum că nu este clar din ce motiv reclamantul calculează dobânzile din 31.12.2022 nu pot fi reținute de instanță, or, plățile de arendă stabilite de contract sunt prevăzute spre achitare anual, respectiv, la finele anului, pentru neachitare, intervine dreptul arendatorului de a calcula dobânzi de întârziere.

Soluționând cerințele reclamantului Primăria Pripiceni – Răzeși și reclamantului acțiunii reconvenționale de restituire a cheltuielilor de judecată, instanța reține următoarele.

În conformitate cu art.94, alin.(1) CPC, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează

cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Întrucât instanța constată netemeinicia acțiunii reconvenționale, reclamantului acțiunii reconvenționale nu i se compensează cheltuielile de judecată. Fiind neîntemeiată solicitarea reclamantului reconvențional privind constatarea nulității absolute a contractelor de arendă nr. 1 și nr. 2 încheiate la 18 august 2021, urmează a fi respinse și solicitările subsidiare cu privire la încasarea din contul Primăriei comunei Pripiceni-Răzeși a prestațiilor deja executate sub forma achitării plății de arendă și compensarea cheltuielilor de judecată.

Referitor la solicitările reclamantului acțiunii inițiale Primăria Pripiceni – Răzeși privind recuperarea cheltuielilor de judecată și de asistență juridică, acestea se admit integral.

Astfel, cu referire la solicitarea reclamantului Primăria Pripiceni-Răzeși privind încasarea cheltuielilor suportate pentru asigurarea acțiunii, instanța de judecată precizează că în conformitate cu prevederile art. 27 alin. (9) Cod de executare, cheltuielile de punere în executare a măsurilor de asigurare a acțiunii sînt puse pe seama reclamantului şi sînt compensate ulterior în condițiile art. 94–97 din Codul de procedură civilă.

Cheltuielile suportate de reclamant pentru executarea asigurării acțiunii se confirmă prin ordinul de plată nr. 790 din 19 decembrie 2024, conform căruia au fost achitate serviciile executorului judecătoresc în mărime de 3 000 lei. Respectiv, instanța ajunge la concluzia că aceste cheltuieli urmează a fi compensate din contul pârâtului.

Pornind de la normele legislației naționale şi practica CEDO, cheltuielile pentru asistența juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate şi rezonabile ca mărime. Pentru dovada cheltuielilor suportate, prin prisma practicii CEDO, se evidențiază necesitatea prezentării, de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor, a următoarelor documente:

a. dovada achitării onorariilor avocaţilor (copii de pe dispoziţiile de plată prin virament sau bonurile de plată);

b. copia de pe facturile de strictă evidență, emisă pentru clienți-persoane juridice şi alte cazuri stabilite de legislație;

c. listă detaliată a actelor/acţiunilor efectuate de avocat şi a timpului aferent acestora (cu tariful şi orarul).

Pentru determinarea cuantumului compensației acordate, instanța de judecată, pentru a face o apreciere corectă, va mai ține cont de complexitatea cauzei, noutatea și dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speță, aportul avocatului la soluționarea cauzei, timpul și munca depusă de avocat, aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistența, rezultatul obținut, restricțiile de timp impuse de client cît și de circumstanțele cauzei, natura și durata relației dintre avocat sau reprezentant cu clientul, inclusiv și alți factori la discreția instanței.

În condițiile art. 96 alin. (1) CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile.

Din materialele cauzei rezultă că Primăria Pripiceni-Răzeși a achitat pentru serviciile de asistență juridică suma de 10 000 lei, confirmată prin factura fiscală nr. EAR000403196 din 12 septembrie 2024.

Respectiv, ținând cont de complexitatea pricinii, de numărul de acte procesuale întocmite de avocatul reclamantului, de numărul şi termenul ședințelor la care a participat avocatul reclamantului, de complexitatea problemei juridice ridicate în speţă, instanța de judecată consideră drept reale, necesare şi rezonabile la caz cheltuielile de asistență juridică în mărime de 10 000 lei.

În susținerea opiniei enunțate, instanța judecătorească invocă şi hotărârea Curţii Europene a Drepturilor Omului din 25 ianuarie 2022 în cauza Dănoiu și alții împotriva României.

În conformitate cu art.83 alin. (1) – (2) Cod de procedură civilă, taxa de stat este o sumă de bani care se percepe în temeiul legii, de către instanța judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar.

În acțiunile patrimoniale, taxa de stat se determină în funcție de caracterul şi valoarea acțiunii, iar în acțiunile nepatrimoniale și în alte cazuri prevăzute de lege, în proporții fixe, conform Legii taxei de stat nr.213/2023.

Prin prisma art. 85 Cod de procedură civilă, scutirile de taxa de stat şi/sau de taxa de timbru sunt prevăzute în pct.1 al anexei nr.2 la Legea taxei de stat nr.213/2023.

Conform anexei nr. 2 al Legii taxei de stat nr. 213 din 31 iulie 2023, în pct. 1.6. Primăria Pripiceni-Răzeși se scutește de taxa de stat şi de taxa de timbru.

În conformitate cu art. 98 alin.(1) Cod de procedură civilă, cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanța judecătorească, precum și taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pîrît proporțional părții admise din acțiune dacă pîrîtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

Respectiv, taxa de stat și taxa de timbru urmează de încasat în beneficiul statului de la societatea cu răspundere limitată ”Pietrișcom”.

În conformitate cu art. 87 alin.(1) lit. a) Cod de procedură civilă, în acțiunile pentru plata unei sume valoarea acțiunii se determină din suma cerută.

Prin urmare, taxa de stat care urmează a fi achitată de pârât constituie suma de 12 218 (doisprezece mii două sute optsprezece),90 lei și taxa de timbru în mărime de 200 (două sute) lei.

În conformitate cu art. 774, 775, 776, 1288-1292, 1300 din Codul civil, art. art. 82, 94, 98 alin. (1), 180 alin. (3), 236 - 241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată

h o t ă r ă ş t e

Se admite cererea de chemare în judecată înaintată de reclamantul Primăria comunei Pripiceni-Răzeși împotriva pârâtului societatea cu răspundere limitată “Pietrișcom” privind încasarea datoriei în mărime de 271 450 (două sute șaptezeci și unu mii patru sute cincizeci) lei, a dobânzii de întârziere în mărime de 117 514 (o sută șaptesprezece mii

cinci sute paisprezece), 34 lei în baza contractului de arendă nr. 1 și nr.2 din 18 august 2021, încasarea cheltuielilor de judecată și de asistență juridică.

Se încasează de la societatea cu răspundere limitată "Pietrișcom" număr de identificare de stat și cod fiscal 1003606011730, IBAN MD49ML000000002251133251, cu sediul în mun. Orhei, str. Costișei 51, în beneficiul Primăriei comunei Pripiceni-Răzeși, raionul Rezina număr de identificare de stat și cod fiscal 1007601005420, datoria în mărime de 271 450 (două sute șaptezeci și unu mii patru sute cincizeci) lei, dobânda de întârziere în mărime de 117 514 (o sută șaptesprezece mii cinci sute paisprezece), 34 lei, cheltuielile pentru asigurarea acțiunii în mărime de 3000 (trei mii) lei și cheltuielile pentru asistență juridică în mărime de 10 000 (zece mii) lei.

Se încasează de la societatea cu răspundere limitată "Pietrișcom" număr de identificare de stat și cod fiscal 1003606011730, IBAN MD49ML000000002251133251, cu sediul în mun. Orhei str. Costișei, 51, în beneficiul statului, taxa de stat în mărime de 12218 (doisprezece mii două sute optsprezece),90 lei și taxa de timbru în sumă de 200 (două sute) lei.

Se respinge ca neîntemeiată cererea reconvențională înaintată de societatea cu răspundere limitată "Pietrișcom" împotriva Primăriei comunei Pripiceni-Răzeși privind declararea nulității absolute a contractului de arendă nr. 1 din 18 august 2021, înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile cu nr.*****, a contractului de arendă nr. 2 din 18 august 2021, înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile cu nr. *****, încasarea din contul Primăriei comunei Pripiceni-Răzeși a prestațiilor executate sub forma achitării plății de arendă în sumă de 693 783 lei și a cheltuielilor de judecată în mărime de 21 364 lei.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord, prin intermediul Judecătoriei Orhei (sediul Central) în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii.

Președintele ședinței, judecător /semnătura/ Veronica Cupcea

Copia corespunde originalului Veronica Cupcea