Дело №2а-148/2024 Судья первой инстанции
к/н. 2-22080105-06-2а-27062024 Попович С.И.

суд Комрат центральный офис

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

02 декабря 2024 года **мун. Комрат**

Судебная коллегия Апелляционной палаты Комрат
в составе:
председательствующего, судьи Старчук Ш.Т.
судей Колев Г.П. и Фуженко Д.С.
при секретаре Желевой Е.,
с участием:
апеллянта Гагауз Петра,
представителя апеллянта Гагауз П., адвоката Жеков Н.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в апелляционном порядке апелляционное заявление представителя ответчика Гагауз П., адвоката Жеков Н.П., поданное на определение суда Комрат центральный офис от 18 апреля 2023 года и решение суда Комрат центральный офис от 05 марта 2024 года, вынесенные по гражданскому делу по исковому заявлению примэрии мун. Комрат к Гагауз Петру Давыдовичу о взыскании суммы долга по арендной плате,

У С Т А Н О В И Л А:

Обстоятельства дела.

07 июня 2022 года истец примэрия мун. Комрат обратилась в суд Комрат центральный офис с исковым заявлением к Гагауз Петру Давыдовичу о взыскании суммы долга по арендной плате по договору об аренде земельного участка №14 от 14 февраля 2008 года в размере 133 579, 46 леев. (л.д.1-2)

В обоснование поданного искового заявления истец, примэрия мун. Комрат, указала, что во исполнение протокола №2 от 01 августа 2016 года аукционной комиссии мун. Комрат, по результатам которого был сдан в аренду Кыльчик Михаилу, IDNP *****, земельный участок, расположенный

в *****, площадью 8 га, сроком на 3 года с назначением *выращивание с/х культур*, 12 августа 2016 года примэрия мун. Комрат заключила с Кыльчик Михаилом договор аренды земли №128, в соответствии с которым арендатору был сдан земельный участок площадью 8 га, расположенный в ***** сроком на 3 года.

Во исполнение решения Комратского муниципального совета №16/8 от 25 декабря 2007 года об утверждении протоколов земельного аукциона от 19 декабря 2007 года, примэрия мун. Комрат заключила с Гагауз Петром Давыдовичем договор аренды земли №14 от 14 февраля 2008 года, в соответствии с которым арендатору был сдан земельный участок площадью 0,2750 га, *****, площадью 0,2644 га, назначение *под строительство плавательного бассейна*, сроком на 30 лет.

Согласно п.3.2.2 договора, арендатор обязался оплачивать своевременно и в полном объеме арендную плату в сумме 14 283 (четырнадцать тысяч двести восемьдесят три) лея 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. За период пользования земельным участком со дня заключения договора аренды по 29 мая 2020 года, ему была начислена арендная плата в сумме 177 187,46 леев. Он частично оплатил арендную плату в сумме 43 608 леев. Задолженность по оплате арендной платы по состоянию на 29 мая 2020 года составила 133 579,46 леев.

03 февраля 2017 года была направлена в адрес арендатора Гагауз П.Д. претензия на сумму 83 217,21 леев. Претензия была получена 06 февраля 2017 года, что подтверждается уведомлением, после чего оплата не была произведена и задолженность осталась.

23 апреля 2018 года ответчику была направлена претензия с просьбой оплатить задолженность по состоянию на 01 апреля 2018 года в сумме 101 022,05 леев. Данную претензию Гагауз П.Д. получил 25 апреля 2018 года и не произвел оплату данной задолженности.

Также 05 апреля 2019 года была направлена претензия с просьбой оплатить задолженность по состоянию на 01 января 2019 года в сумме 111 783,21 леев. Данную претензию Гагауз П.Д. получил 08 апреля 2019 года и не произвел оплату данной задолженности.

08 декабря 2021 года была направлена последняя претензия, где по состоянию на 29 мая 2020 года задолженность составила в сумме 133 579,46 леев и также осталась без внимания.

29 мая 2020 года, руководствуясь ст.1298 ГК за №1107 от 06.06.2002 года, ст.25 Земельного кодекса Республики Молдова за №828 от 25.12.1991 года, на рассмотрение Комратского муниципального совета было вынесено предложение примэрии мун. Комрат о расторжении договора аренды земельного участка №14 от 14 февраля 2008 года.

Комратский муниципальный совет принял решение №5/23.2 от 29 мая 2020 года. Данным решением был расторгнут договор аренды, заключенный между примэрией мун. Комрат и Гагауз П.Д. на земельный участок, расположенный *****, площадью 0,2750 га, назначение *под строительство плавательного бассейна*, в одностороннем порядке по инициативе одной из сторон, в связи с задержкой перечисления платы за пользование более 6 (шести) месяцев.

Примэрия мун. Комрат направила 20 мая 2020 года Гагауз П.Д. уведомление о расторжении договора аренды в одностороннем порядке и 09 июля 2020 года составлено и подписано примаром мун. Комрат соглашение №10 о расторжении договора аренды земельного участка за №14 от 14 февраля 2008 года.

Таким образом, указал, что должником не были исполнены обязательства в полном объеме по договору Об аренде земли №14 от 14 февраля 2008 года и нарушены требования ст.858 ГК РМ, чем причинен ущерб примэрии мун. Комрат в сумме 133 579,46 леев.

Руководствуясь ст.585 ГК РМ, ст.ст.166-167 ГПК РМ, истец просил взыскать с ответчика Гагауз Петра в пользу примэрии мун.Комрат сумму задолженности по арендной плате по договору «Об аренде земельного участка» №14 от 14 февраля 2008 года в размере 133 579, 46 леев.

22 февраля 2023 года ответчик Гагауз П.Д. подал в суд первой инстанции отзыв на исковое заявление, одним из пунктов которого просил отклонить исковое заявление в части взыскания суммы долга по арендной плате в размере 117 075 леев как поданное с пропуском срока исковой давности.

Доводы и мотивы Гагауз П., изложенные в обоснование поданного заявления об отклонении искового заявления в части взыскания суммы долга по арендной плате в размере 117 075 леев, как поданного с пропуском срока исковой давности.

Ответчик Гагауз Петр считает, что предъявленное ненадлежащем истцом примэрией мун. Комрат исковое заявление о взыскании задолженности по арендной плате в части требований о взыскании задолженности в сумме 117075 леев, исчисленной за период 01 января 2008 года – 15 апреля 2019 года подлежит отклонению как поданное с пропуском срока исковой давности.

Отметил, что 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 ГК (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 мун. Комрат было предъявлено 07 июня 2022 года.

Основанием предъявления иска, как следует из его содержания, является неисполнение обязательства по оплате арендной платы за период 01.01.2008-29.05.2020 года.

Исходя из условий заключенного договора Об аренде земли №14 от 14 февраля 2008 года, оплата за аренду производится (вносится) ежеквартально (п.2.4 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 3571 леев.

Следовательно, ответчик считает, что к рассматриваемой ситуации подлежат применению нормативные положения ст.272 ч.(9) ГК (в редакции, предшествующей вступлению в силу Закона о модернизации ГК (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 24 марта 2010 года.

После указанной оплаты им не производились платежи за аренду по указанным ранее причинам (не осуществления передачи земельного участка в натуре и, соответственно, его возможности использования), и, соответственно, им не осуществлялись какие-либо действия или акты,

свидетельствующие о признании задолженности предъявленной к взысканию.

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

Соответственно, считая свое право нарушенным, административно-территориальная единица мун. Комрат могла и должна была предъявить в суд соответствующий иск о взыскании задолженности по оплате арендной платы за период 01.01.2008 год -15.04.2019 год, ранее, в период начиная с 15 апреля 2010 года, однако ненадлежащим истцом примэрией мун. Комрат иск был предъявлен только 07 июня 2022 года, то есть после истечения установленного законом срока давности для защиты своего предполагаемо нарушенного права.

Таким образом, ответчик считает, что вышеуказанные исковые требования о взыскании задолженности по арендной плате в сумме 117 075 леев за период с 01.01.2008 года - 15.04.2019 года, 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 ГПК.

В связи, с изложенным, Гагауз П., как лицо, в пользу которого текла исковая давность, заявил об отклонении заявленных требований примэрии мун.Комрат о взыскании задолженности по арендной плате за период 01.01.2008 года - 01.04.2019 года в размере 117 705 леев по причине истечения срока исковой давности и просил отклонить поданный иск в указанной части требований как предъявленный с пропуском установленного законом срока исковой давности. (л.д.43-45)

18 апреля 2023 года суд Комрат центральный офис определение, которым заявление ответчика Гагауз Петра Давыдовича об исключении из срока исковой давности и отклонении в части исковых требований примэрии мун. Комрат к Гагауз Петру Давыдовичу о взыскании суммы долга по арендной плате за период 01.01.2008 года - 15.04.2019 года, по договору об аренде земельного участка №14 от 14.02.2008 года в размере 117 075 леев – удовлетворил частично.

Исковые требования примэрии мун. Комрат к Гагауз Петру Давыдовичу о взыскании суммы долга по арендной плате за период с

01.04.2014 года по 06.06.2019 года, по договору об аренде земельного участка №14 от 14.02.2008 года в размере 78 556, 50 леев - исключил из срока исковой давности и отклонил по причине пропуска срока исковой давности. (л.д.69-71)

05 марта 2024 года суд Комрат центральный офис вынес решение, которым исковые требования истца примэрии мун. Комрат – удовлетворил частично.

При этом, постановил взыскать с ответчика Гагауз Петра Давыдовича в пользу истца примэрии мун. Комрат по договору аренды №14 от 14.02.2008 года задолженность в размере 55 022 (пятьдесят пять тысяч двадцать два) лея 96 бань, а также постановил взыскать с ответчика Гагауз Петра в доход государственного бюджета пошлину, от которой истец был освобожден при подаче иска в суд, в размере 1 650 (одна тысяча шестьсот пятьдесят) леев и 68 бань.

В удовлетворении остальной части исковых требований истца - примэрии мун. Комрат о взыскании с ответчика Гагауз Петра Давыдовича по договору аренды №14 от 14.02.2008 года задолженности в размере 78 556,50 леев было отказано, по причине пропуска исковой давности, на основании определения суда Комрат от 18 апреля 2023 года. (л.д.85, 88-92)

07 марта 2024 года на это решение представитель ответчика, адвокат Жеков Н.П. подал немотивированное апелляционное заявление (л.д.87), которое дополнил 26 июня 2024 года, в котором просит отменить определение суда от 18 апреля 2023 года об отказе в удовлетворении заявления Гагауз П. об исключении из срока исковой давности в части исковых требований о взыскании задолженности по арендной плате в размере 38 518, 50 леев и судебное решение от 05 марта 2024 года в части удовлетворения требований о взыскании задолженности по арендной плате в размере 55 022 леев и судебных расходов в размере 1650 леев, и вынести по делу новое решение, которым предъявленное примэрией мун. Комрат исковое заявление к Гагауз П. о взыскании задолженности по арендной плате в сумме 16 504, 47 леев отклонить как необоснованное, а в остальной части, в части требований в размере 38 518, 50 леев, как поданное с пропуском срока исковой давности. (л.д.102-104)

Мотивы и доводы апеллянта, изложенные в апелляционном заявлении.

18 апреля 2023 года Комратским судом по гражданскому делу по иску примэрии мун. Комрат к Гагауз П.Д. о взыскании задолженности по арендной плате было принято определение о частичном удовлетворении заявления Гагауз П. об исключении из срока исковой давности.

05 марта 2024 года Комратским судом было принято решение о частичном удовлетворении иска примэрии мун. Комрат к Гагауз П.Д. о взыскании задолженности по арендной плате и судебных расходов.

Данные определение от 18 апреля 2023 года об отказе в удовлетворении заявления Гагауз П.Д. об исключении из срока исковой давности в части исковых требований о взыскании задолженности по арендной плате в размере 38 518,5 леев и судебное решение от 05 марта 2024 года в части удовлетворения требований о взыскании задолженности по арендной плате в размере 55 022 леев и судебных расходов в размере 1650 леев являются необоснованными и подлежат отмене по следующим основаниям.

Считает, что судом необоснованно было отклонено заявление Гагауз П.Д. об исключении из срока исковой давности в части исковых требований о взыскании задолженности по арендной плате в размере 38 518,5 леев.

По мнению суда, последняя по времени оплата задолженности в размере 12 000 леев была произведена 30 декабря 2013 года, что подтверждается приобщенным по делу доказательством в виде учета начисления и поступлений арендной платы.

В тоже время, считает, что указанное утверждение не соответствует действительности и опровергается приобщенными и исследованными письменными доказательствами.

Отметил, что в ходе рассмотрения дела суду были представлены документы, согласно которым оплата в размере 12 000 леев была произведена не Гагауз П.Д., а другим субъектом ИП «Гагауз Сергей» в рамках исполнения собственных обязательств по оплате аренды по договору с примэрией мун. Комрат.

При этом, полагает, что примэрией мун. Комрат ошибочно была зачислена указанная оплата в счет расчетов между Гагауз П.Д. и примэрией мун. Комрат.

Указанные документы корреспондируют с данными лицевого счета представленного примэрией мун. Комрат, в котором указано, что оплата в размере 12 000 леев была произведена от фирмы.

Таким образом, считает, что указанные обстоятельства, не опровергнутые кем-либо и каким-либо образом, подтверждают тот факт, что оплата в размере 12 000 леев не была произведена Гагауз П.Д., а, следовательно, обоснованность утверждения ответчика о том, что, последняя по времени оплата задолженности была произведена 24 марта 2010 года.

После указанной оплаты Гагауз П.Д. 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 имелось.

Апеллянт считает, что изложенные судом мотивы, положенные в обоснование принятого решения, являются недостоверными и противоречат фактическим обстоятельствам дела.

Так, отметил, что в соответствии с судебным решением следует, что «истец примэрия мун. Комрат исполнил свои обязательства, сдал в аренду земельный участок, расположенный в *****, площадью 0,275 га, что подтверждается материалами дела, а ответчиком Гагауз П.Д. проигнорированы (нарушены) обязательства вносить плату за аренду земельного участка своевременно, в установленный договором срок, а также нормы действующего законодательства».

В тоже время, указанные утверждения не соответствуют действительности.

Как следует из содержания иска, примэрией мун. Комрат предъявлено требование о взыскании задолженности по арендной плате вследствие неисполнения обязательств по договору об аренде земли №14 от 14.02.2008 года, в соответствии с которым арендатору Гагауз П.Д. был сдан земельный участок площадью 0.2750 га, расположенный по адресу: *****.

В п.1.1 указанного договора имеется дописка в виде указания кадастрового номера земельного участка (*****).

В соответствии с данными реестра недвижимого имущества к.н.***** земельный участок с указанным кадастровым номером расположен по иному адресу мун. *****, а его площадь составляет 0.2467 га.

Таким образом, по существу, в аренду Гагауз П.Д. был предназначен для передачи иной земельный участок, нежели тот, который указан в договоре об аренде земли №14 от 14.02.2008 года.

Одновременно, считает необходимым отметить, что как земельный участок, указанный в договоре аренды, так и земельный участок к.н.*****, расположенный по адресу мун. *****, площадью 0.2467 га, Гагауз П.Д. в аренду не передавались, поскольку приёмо-сдаточный акт, подтверждающий передачу земельного участка в натуре (п.3.1.1. договора) не составлялся.

Дополнительным подтверждением неисполнения со стороны примэрии мун. Комрат договора об аренде земли №14 от 14 февраля 2008 года являются действия, запрещенные п.3.1.2 договора по передаче земельного

участка в аренду другим физическим и юридическим лицам до истечения срока действия договора.

Как следует из данных реестра недвижимого имущества к.н.***** в период 2011-2012 г.г., то есть после заключения договора об аренде земли №14 от 14 февраля 2008 года, органами местного публичного управления мун. Комрат был заключен договор от 07.12.2011 года, были инициированы кадастровые работы по формированию недвижимого имущества (решение №1 от 04.01.2012 года) и утверждены новые кадастровые границы (решение совета мун. Комрат №2/59 от 07.02.2012 года), в результате которого часть земельного участка к.н.***** в размере 0.12 га была передана в собственность физическим лицам, собственникам соседствующего земельного участка к.н.*****.

Указанное подтверждает ранее высказанный довод о непередаче в аренду Гагауз П.Д. указанного земельного участка и отсутствии как таковых арендных отношений, поскольку органы власти продолжали владение, пользование и распоряжение земельным участком, что подтверждается вышеуказанными действиями и актами.

Считает необходимым отметить, что указанные фактические обстоятельства были рассмотрены и исследованы в ходе судебного разбирательства, однако, остались без какой-либо оценки со стороны судебной инстанции, что дополнительно свидетельствует о необъективности судебного решения и его необоснованности.

27 июня 2024 года данное гражданское дело поступило в Апелляционную палату Комрат для рассмотрения вышеуказанного апелляционного заявления. (л.д.98)

03 июля 2024 года определением Апелляционной палаты Комрат апелляционное заявление представителя ответчика Гагауз П., адвоката Жеков Н.П., поданное на определение суда Комрат центральный офис от 18 апреля 2023 года и решение суда Комрат центральный офис от 05 марта 2024 года, было принято к рассмотрению и возбуждено апелляционное производство по настоящему гражданскому делу. (л.д.107-108)

Позиция участников процесса, изложенная в ходе рассмотрения апелляционной жалобы.

В судебном заседании в апелляционной инстанции ответчик Гагауз П. и его представитель, адвокат Жеков Н. поддержали поданное ими апелляционное заявление и просили апелляцию удовлетворить по основаниям, в ней изложенным, отменить определение суда от 18 апреля 2023 года об отказе в удовлетворении заявления Гагауз П. об исключении из срока исковой давности в части исковых требований о взыскании задолженности по арендной плате в размере 38 518, 50 леев и судебное

решение от 05 марта 2024 года в части удовлетворения требований о взыскании задолженности по арендной плате в размере 55 022 леев и судебных расходов в размере 1650 леев, и вынести по делу новое решение, которым предъявленное примэрией мун. Комрат исковое заявление к Гагауз П. о взыскании задолженности по арендной плате в сумме 16 504, 47 леев отклонить как необоснованное, а в остальной части, в части требований в размере 38 518, 50 леев, как поданное с пропуском срока исковой давности.

В судебное заседание по рассмотрению апелляционного заявления, представитель истца, примэрии мун. Комрат, не явился, будучи в установленном законном порядке извещенным о месте, дате и времени рассмотрения апелляционного заявления стороны ответчика.

Коллегия, выслушав мнение участников процесса, руководствуясь положениями с ч.(2) ст.379 ГПК РМ, постановила возможным рассмотреть апелляционное заявление в отсутствии не явившегося участника процесса, поскольку неявка участников процесса не препятствует рассмотрению апелляционной жалобы.

Оценка судебной инстанции доводов сторон в соответствии с нормативной базой, применимой к рассматриваемому спору.

Исследовав материалы дела, проверив доводы апелляционной жалобы, коллегия приходит к выводу, что апелляционная жалоба является обоснованной и подлежит удовлетворению, по следующим основаниям.

В соответствии с ч.ч.(1) - (2) ст. 373 ГПК РМ,

(1) Апелляционная инстанция проверяет в пределах представленных апелляционного заявления, отзывов и возражений законность и обоснованность обжалованного решения в том, что касается установления фактических обстоятельств и применения закона в первой инстанции.

(2) Апелляционная инстанция проверяет в пределах апелляционной жалобы обстоятельства и правоотношения, установленные в решении, вынесенном в первой инстанции, а также обстоятельства и правоотношения, не установленные, но имеющие значение для разрешения дела, оценивает имеющиеся в деле доказательства и доказательства, дополнительно представленные в апелляционную инстанцию участниками процесса.

В соответствии с п. c) ст. 385 ГПК, рассмотрев апелляционную жалобу, апелляционная инстанция вправе удовлетворить апелляционную жалобу, отменить полностью или частично решение, вынесенное в первой инстанции, и вынести новое решение.

В соответствии с положениями ч. (1) ст. 386 ГПК РМ, решение первой инстанции отменяется или изменяется апелляционной инстанцией в случае, если:

a) не были полностью определены и выяснены обстоятельства, имеющие значение для разрешения дела;

b) не были доказаны правдивыми и достаточными доказательствами обстоятельства, имеющие значение для разрешения дела, которые первая инстанция считает установленными;

c) выводы первой инстанции, изложенные в решении, противоречат обстоятельствам дела;

d) были нарушены или неправильно применены нормы материального или процессуального права.

В соответствии с ч.(1) ст.117 ГПК РМ, доказательствами по гражданским делам являются полученные в предусмотренном законом порядке фактические данные, служащие установлению наличия или отсутствия обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела.

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.(3) ст.130 ГПК РМ, судебная инстанция оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также взаимную связь и достаточность для разрешения дела в их совокупности.

В соответствии со ст.239 ГПК РМ, решение судебной инстанции должно быть законным и обоснованным. Судебная инстанция основывает решение лишь на обстоятельствах, которые непосредственно выяснены ею, и доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

В соответствии со ст.240 ГПК РМ, при постановлении решения судебная инстанция оценивает доказательства и определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для разрешения дела, установлены и какие не установлены, каков характер правоотношений сторон, какой закон должен быть применен по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению.

Таким образом, вышеуказанные законные положения обязывают апелляционную инстанцию проверить обстоятельства и правовые отношения, установленные в решении суда первой инстанции, и те, что не были установлены, и высказаться по всем мотивам, указанным в апелляционной жалобе.

Проверив законность и обоснованность определения суда Комрат центральный офис от 18 апреля 2023 года и решения суда первой инстанции от 05 марта 2024 года, коллегия устанавливает, что судебной инстанцией были нарушены нормы процессуального права, что является основанием для

отмены определения суда в части отказа в удовлетворении заявления Гагауз Петра об исключении из срока исковой давности исковых требований о взыскании задолженности по арендной плате в размере 38 518, 50 леев, а учитывая, что выводы первой инстанции, изложенные в решении, противоречат обстоятельствам дела, то подлежит отмене и решение суда первой инстанции в части удовлетворения требования истца о взыскании задолженности по арендной плате в размере 55 022, 96 леев и судебных расходов в размере 1650, 68 леев.

Так, обсуждая фактические обстоятельства дела, коллегия отметает, что в рассматриваемом случае основанием возникновения обязательств между сторонами, истцом примэрией мун. Комрат и ответчиком Гагауз П.Д. является заключенный договор об аренде земли за №14 от 14 февраля 2008 года. (л.д.5-6)

Исходя из положений вышеуказанного договора, арендодатель примэрия мун. Комрат предоставляет, а арендатор Гагауз П.Д. получает во временное владение и пользование земельный участок, расположенный в *****, площадью 0,275 га, сроком на 30 лет с назначением под строительство плавательного бассейна, с арендной платой 14 283 леев в год. (п.п.1.1.-1.3. договора)

Также, исходя из условий указанного договора, размер аренды установлен в сумме 14 283 леев в год и оплата за аренду производится (вносится) ежеквартально в размере 3 571 леев в 15-тидневный срок с момента заключения договора по периодам года (кварталам). (п.п. 2.1. и 2.4 договора)

29 мая 2020 года решением Комратского муниципального совета за №5/23.2, в одностороннем порядке, был расторгнут договор аренды №14 от 14 февраля 2008 года, заключенный между примэрией мун. Комрат и Гагауз П.Д. (л.д.19)

09 июля 2020 года, примаром мун. Комрат было составлено и подписано соглашение за №10 о расторжении договора аренды земельного участка №14 от 14 февраля 2008 года, в одностороннем порядке. (л.д.21)

Согласно учету начислений и поступлений арендной платы по земельному участку, арендованному у примэрии мун. Комрат, на арендатора Гагауз П.Д. по договору №14 от 14.02.2008 года по состоянию на 29 мая 2020 года была начислена арендная плата в размере 177 187,46 леев. Также из указанного сертификата следует, что Гагауз П.Д. частично выполнил принятые на себя обязательства, погасив задолженность в размере 43 608 леев. Таким образом, по состоянию на 29 мая 2020 года задолженность Гагауз П. перед примэрией мун.Комрат составила 133 579, 46 леев. (л.д.18)

08 декабря 2021 года примэрией мун.Комрат в адрес Гагауз П.Д. была направлена претензия с просьбой погасить задолженность в размере 133 579, 46 леев, в 10-дневный срок. Однако предъявленная претензия осталась без ответа и удовлетворения. (л.д.15)

В ходе проведения подготовки гражданского дела к судебному разбирательству, 22 февраля 2023 года ответчик Гагауз П. подал в суд первой инстанции отзыв на исковое заявление, одним из пунктов которого просил отклонить исковое заявление в части взыскания суммы долга по арендной плате в размере 117 075 леев, как поданное с пропуском срока исковой давности. (л.д.42-45)

Рассмотрев указанное заявление ответчика Гагауз П., суд Комрат центральный офис 18 апреля 2023 года вынес определение, которым заявление Гагауз Петра Давыдовича об исключении из срока исковой давности и отклонении в части исковых требований примэрии мун. Комрат к Гагауз Петру Давыдовичу о взыскании суммы долга по арендной плате за период 01.01.2008 года - 15.04.2019 года, по договору об аренде земельного участка №14 от 14.02.2008 года в размере 117 075 леев – удовлетворил частично.

Исковые требования примэрии мун. Комрат к Гагауз Петру Давыдовичу о взыскании суммы долга по арендной плате за период с 01.04.2014 года по 06.06.2019 года, по договору об аренде земельного участка №14 от 14.02.2008 года в размере 78 556, 50 леев - исключил из срока исковой давности и отклонил по причине пропуска срока исковой давности. (л.д.69-71)

В свою очередь, обсудив законность и обоснованность вынесенного судом определения от 18 апреля 2023 года, коллегия отмечает, что судом были неправильно применены нормы процессуального права, а поэтому оно подлежит отмене в части отказа в удовлетворении заявления Гагауз Петра об исключении из срока исковой давности исковых требований о взыскании задолженности по арендной плате в размере 38 518, 50 леев, с вынесение в этой части нового решения, по следующим основаниям.

Так, в соответствии с ч.ч.(1)-(2) ст.186[1] ГПК,

(1) Иски, поданные в судебную инстанцию с пропуском срока исковой давности, пропуск которого заявлен на стадии подготовки дела к судебному разбирательству стороной процесса, лицом, в пользу которого текла исковая давность, кредитором лица или любым иным лицом, имеющим законный интерес, рассматриваются по существу лишь после рассмотрения судебной инстанцией исключения из срока исковой давности. Если истец ходатайствовал о восстановлении пропущенного срока исковой давности или просит восстановления срока одновременно с возбуждением исключения из

срока исковой давности, судебная инстанция рассматривает вопрос исключения из срока исковой давности одновременно с заявлением о восстановлении пропущенного срока.

(2) Вопрос исключения из срока исковой давности и, по обстоятельствам, восстановления пропущенного срока разрешается в судебном заседании, созванном на стадии подготовки дела к судебному разбирательству. Отсутствие участников процесса, извещенных в установленном законом порядке, не препятствует рассмотрению заявлений.

Исковая давность – это срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. То есть, это конкретный временной период, в течение которого можно обратиться в судебную инстанцию и потребовать судебной защиты нарушенного права.

В силу ч.(4) ст.7 ГК, по договорным правоотношениям, существующим на день вступления в силу нового закона, предшествующий закон продолжает регулировать характер и пределы прав и обязанностей сторон, а также другие последствия договора, за исключением случаев, когда новым законом установлено иное.

В соответствии со ст.271 ГК /в редакции Закона до 01 марта 2019 года/, иск о защите нарушенного права отклоняется по причине истечения срока исковой давности только по заявлению лица, в пользу которого текла исковая давность, … .

Согласно ч.(1) ст.267 ГК /в редакции Закона до 01 марта 2019 года/, общий срок, в течении которого лицо может защитить свое нарушенное право путем подачи иска в судебную инстанцию, составляет три года.

Согласно ч.(1) ст.272 ГК /в редакции Закона до 01 марта 2019 года/, 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.

Из материалов дела следует, что исковое заявление примэрией мун. Комрат было подано в суд Комрат 07 июня 2022 года.

Основанием предъявления иска, как следует из его содержания, является неисполнение обязательства по оплате арендной платы за период 01 января 2008 года – 29 мая 2020 года.

Исходя из условий заключенного договора Об аренде земли за №14 от 14 февраля 2008 года, оплата за аренду производится (вносится) ежеквартально (п.2.4 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 его права, т.е. с момента нарушения срока внесения

ежеквартальной платы за наем. При этом, данное право возникало последовательно, по истечении установленного срока оплаты, т.е. ежеквартально в размере 3571 леев. Следовательно, к рассматриваемой ситуации подлежат применению положения ч.(9) ст.272 ГК (в редакции, предшествующей вступлению в силу Закона о модернизации ГК), 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.

Материалами дела достоверно установлено, что последняя по времени оплата задолженности ответчиком Гагауз П. была произведена 24 марта 2010 года. (л.д.14) С доводом же суда о том, что последняя по времени оплата задолженности в размере 12 000 леев была произведена 30 декабря 2013 года, что подтверждается приобщенным по делу доказательством в виде учета начисления и поступлений арендной платы, коллегия не может согласится, поскольку указанное утверждение не соответствует действительности и опровергается приобщенными и исследованными письменными доказательствами.

Так, в ходе рассмотрения дела суду были представлены документы, согласно которым оплата в размере 12 000 леев была произведена не Гагауз П.Д., а фирмой, о чем свидетельствуют данные относительного фискального кода, указанные в платежном поручении №1 от 31 декабря 2013 года. (л.д.77) А поэтому, коллегия полагает, что примэрией мун. Комрат ошибочно была зачислена указанная оплата в счет расчетов между Гагауз П.Д. и примэрией мун. Комрат.

Указанные обстоятельства, не опровергнутые кем-либо и каким-либо образом, подтверждают тот факт, что оплата в размере 12 000 леев не была произведена Гагауз П.Д., а, следовательно, обоснованность утверждения ответчика о том, что, последняя по времени оплата задолженности была произведена 24 марта 2010 года.

Как следует из материалов дела, после указанной оплаты Гагауз П.Д. не производились платежи за аренду и, соответственно, 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), коллегией не установлено.

Таким образом, примэрия мун. Комрат, считая свое право нарушенным, могла и должна была предъявить в суд соответствующий иск о

взыскании задолженности по арендной плате за период 01.01.2008 год - 15.04.2019 год, ранее, в период начиная с 15 апреля 2010 года, однако истцом, примэрией мун. Комрат, иск был предъявлен только 07 июня 2022 года, то есть после истечения установленного законом срока давности для защиты своего предполагаемо нарушенного права.

При таких обстоятельствах, коллегия приходит к выводу, что вышеуказанные исковые требования о взыскании задолженности по арендной плате в сумме 117 075 леев за период с 01.01.2008 года - 15.04.2019 года, подлежали отклонению в полном объеме, как заявленные по истечении предусмотренного законом срока исковой давности.

Учитывая изложенное, коллегия считает, что определение суда Комрат центральный офис от 18 апреля 2023 года следует отменить в части отказа в удовлетворении заявления Гагауз Петра об исключении из срока исковой давности в части исковых требований о взыскании задолженности по арендной плате в размере 38 518, 50 леев, и вынести в этой части новое решение, которым заявление ответчика Гагауз Петра об исключении из срока исковой давности иска примэрии мун. Комрат к Гагауз Петру Давыдовичу о взыскании суммы долга по арендной плате в части требований в размере 38 518, 50 леев – удовлетворить, а иск примэрии мун. Комрат к Гагауз Петру о взыскании суммы долга по арендной плате в части требований в размере 38 518, 50 леев отклонить, как предъявленный по истечении срока исковой давности.

Обсуждая законность судебного решения от 05 марта 2024 года в части удовлетворения требований о взыскании задолженности по арендной плате в размере 55 022 леев и судебных расходов в размере 1650 леев, коллегия считает его необоснованным и подлежащим отмене, поскольку изложенные судом мотивы, положенные в обоснование принятого решения, являются недостоверными и противоречат фактическим обстоятельствам дела.

Так, исходя из содержания обжалуемого решения, суд пришел к выводу, что примэрия мун. Комрат исполнила свои обязательства, сдала в аренду земельный участок, расположенный в *****, площадью 0,275 га, что подтверждается материалами дела, а ответчиком Гагауз П.Д. проигнорированы (нарушены) обязательства вносить плату за аренду земельного участка своевременно, в установленный договором срок, а также нормы действующего законодательства.

В тоже время, коллегия считает, что указанные утверждения не соответствуют действительности.

Как следует из содержания иска, примэрией мун. Комрат предъявлено требование о взыскании задолженности по арендной плате вследствие

неисполнения обязательств по договору об аренде земли №14 от 14.02.2008 года, в соответствии с которым арендатору Гагауз П.Д. был сдан земельный участок **площадью 0.2750 га**, расположенный по адресу: *****.

В соответствии с положениями п.п.3.1.1 договора об аренде земли, арендодатель обязан был передать земельный участок в аренду в натуре своевременно, согласно приемо-сдаточному акту.

Однако, в нарушение п.3.1.1 заключенного договора, примэрия Комрат не передала истцу земельный участок площадью 0,2750 га, расположенный в мун. Комрат по улице Ленина № 9а. И это подтверждается отсутствием акта приема-передачи вышеуказанного земельного участка в натуре с целью его использования.

Указанное, в свою очередь, подтверждает несоблюдение арендодателем условий договора по времени и площади передаваемого участка.

Судом первой инстанции необоснованно были проигнорированы доводы ответчика о том, что ему был передан земельный участок с кадастровым номером *****. А в соответствии с данными реестра недвижимого имущества к.н. ***** земельный участок расположен по иному адресу: ***** и его площадь меньше – 0.2467 га (вместо 0.2750 га). л.д.33

Таким образом, не опровергнут довод ответчика, что в аренду Гагауз П. был предназначен иной участок, нежели тот который был указан в указанном договоре об аренде, соответственно, расчеты истца исходя из площади участка 0.2750 га не могли быть приняты за основу.

При указанных обстоятельствах, вывод суда о том, что ответчиком Гагауз П.Д. не были исполнены обязательства в полном объеме по договору об аренде земли за №14 от 14 февраля 2008 года, а поэтому с него следует взыскать в пользу истца примэрии мун. Комрат, за остальной период, задолженность в размере 55 022,96 леев, коллегия считает необоснованным.

Как следствие изложенного, исковые требования примэрии мун. Комрат к Гагауз Петру в части требований о взыскании задолженности по арендной плате в размере 16 504, 47 леев подлежат отклонению как необоснованные, учитывая, что иск примэрии мун. Комрат к Гагауз Петру о взыскании суммы долга по арендной плате в части требований в размере 38 518, 50 леев был отклонен, как предъявленный по истечении срока исковой давности.

Принимая во внимание тот факт, что исковые требования истца были отклонены, то взыскание с ответчика Гагауз Петра в доход государственного бюджета пошлины, от которой истец был освобожден при подаче иска в суд в размере 1 650 (одна тысяча шестьсот пять десять) леев и 68 бань, также не

может иметь место, как следствие, требование истца в указанной части также подлежит отклонению как необоснованное.

В остальной части решение суда Комрат центральный офис от 05 марта 2024 года, то есть в части отклонения исковых требований примэрии мун. Комрат к Гагауз Петру, как предъявленных по истечении срока исковой давности в размере 78 556,5 леев, следует оставить без изменения, учитывая, что определение суда Комрат центральный офис от 18 апреля 2023 года в указанной части не отменено.

В то же время, обсуждая требование стороны ответчика о взыскании с истца, примэрии мун. Комрат, в пользу ответчика Гагауз Петра судебных расходов по оплате государственной пошлины и гербового сбора при подаче апелляции в сумме 2080 (две тысячи восемьдесят) леев, коллегия считает, что оно подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Так, в соответствии с ч.ч.(1), (3) ст.94 ГПК РМ,

(1) Судебная инстанция обязует сторону, проигравшую процесс, оплатить стороне, в пользу которой состоялось решение, по ее заявлению, понесенные последней судебные расходы. Если иск удовлетворен частично, то судебные расходы возмещаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований, а ответчику – пропорционально той части исковых требований, в удовлетворении которых истцу отказано.

(3) Положения частей (1) и (2) применяются и при распределении между сторонами судебных расходов, понесенных в связи с рассмотрением дела в апелляционной и кассационной инстанциях и в ревизионном порядке.

Из материалов дела следует, что ответчиком Гагауз Петром были понесены судебные расходы в сумме 1880 (одна тысяча восемьсот восемьдесят) леев в связи с уплатой государственной пошлины при подаче апелляционной жалобы, что подтверждается соответствующим платёжным документом от 25 июня 2024 года (л.д.103), а также в сумме 200 (двести) леев в связи с уплатой гербового сбора за возбуждение апелляционного производства по делу, что также подтверждается платёжным документом от 25 июня 2024 года (л.д.104)

Принимая во внимание положения ч.ч.(1), (3) ст.94 ГПК РМ, а также тот факт, что понесенные ответчиком судебные расходы в сумме 2080 леев подтверждены документально, коллегия приходит к выводу, что с истца – примэрии мун. Комрат, как со стороны, проигравшей процесс, в пользу ответчика Гагауз П. подлежат взысканию судебные расходы в сумме 2080 (две тысячи восемьдесят) леев.

В свете изложенного, коллегия приходит к выводу, что апелляционное заявление адвоката Жеков Н.П. в интересах Гагауз Петра следует удовлетворить, отменить частично определение суда Комрат центральный

офис от 18 апреля 2023 года, а также решение суда Комрат центральный офис от 05 марта 2024 года, и вынести по делу новое решение.

На основании изложенного, руководствуясь п.c) ст.385, ст.ст.186[1], 389-390, 394, 434 ГПК РМ, коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Апелляционное заявление адвоката Жеков Н.П. в интересах Гагауз Петра, поданное на определение суда Комрат центральный офис от 18 апреля 2023 года и решение суда Комрат центральный офис от 05 марта 2024 года, **удовлетворить.**

Отменить определение суда Комрат центральный офис от 18 апреля 2023 года об отказе в удовлетворении заявления Гагауз Петра об исключении из срока исковой давности в части исковых требований о взыскании задолженности по арендной плате в размере 38 518, 50 леев, и вынести в этой части новое решение, которым:

Заявление ответчика Гагауз Петра об исключении из срока исковой давности иска примэрии мун. Комрат к Гагауз Петру Давыдовичу о взыскании суммы долга по арендной плате в части требований в размере 38 518, 50 леев – удовлетворить, а исковое заявление примэрии мун. Комрат к Гагауз Петру о взыскании суммы долга по арендной плате в части требований в размере 38 518, 50 леев - отклонить как предъявленное по истечении срока исковой давности.

Отменить решение суда Комрат центральный офис от 05 марта 2024 года в части удовлетворения требований о взыскании задолженности по арендной плате в размере 55 022 леев и судебных расходов в размере 1650 леев и **вынести в этой части новое решение**, которым исковые требования примэрии мун. Комрат к Гагауз Петру в части требований о взыскании задолженности по арендной плате в размере 16 504, 47 леев и судебных расходов в размере 1650 леев – отклонить как необоснованные.

В остальной части решение суда Комрат центральный офис от 05 марта 2024 года, то есть в части отклонения исковых требований примэрии мун. Комрат к Гагауз Петру, как предъявленное по истечении срока исковой давности в размере 78 556,5 леев, оставить без изменения.

Взыскать с истца примэрии мун. Комрат в пользу ответчика Гагауз Петра судебные расходы по оплате государственной пошлины и гербового сбора при подаче апелляции в сумме 2080 (две тысячи восемьдесят) леев.

Определение является окончательным с момента оглашения и подлежит исполнению, но может быть обжаловано в кассационном порядке в

Высшей судебной палате в двухмесячный срок со дня сообщения определения в целом.

Председательствующий, судья: Судья: Судья:

СТАРЧУК Ш.Т. КОЛЕВ Г.П. ФУЖЕНКО Д.С.

Примечание:

Решением Высшего совета магистратуры №694/42 от 10 декабря 2024 года, судья Старчук Штефан был освобожден от должности судьи Апелляционной палаты Комрат на основании п.а) ч.(1) ст.25 и ст.26 Закона о статусе судьи.

Согласно положениям ч.(5) ст.389 ГПК, мотивированное определение вместо судьи Старчук Штефан подписано и.о. председателя Апелляционной палаты Юг, Бондаренко Натальей.