Dosarul nr. 2c-63/23

Nr. electronic 2-23162693-21-21c-15112023

H O T Ă R Â R E

În numele Legii

PARTEA ÎNTRODUCTIVĂ:

02 decembrie 2024 or.Cimişlia

Judecătoria Cimişlia sediul central

Instanţa de judecată compusă din:

Preşedinte de şedinţă, Judecătorul: Veronica Carapirea

Grefier: Alexandra Damaschin, Maria Marcu

Cu participarea :

Reprezentantului reclamantului: Ion Secară

Reprezentantului pârâtului: Vladislav Berezovschi

A examinat în şedinţa de judecată publică cauza civilă conform cererii de chemare în judecată înaintată de **primăria or. Cimişlia către GŢ,,Lungu Oxana *****"** privind încasarea datoriei , rezoluţiunea contractului de arendă;

a c o n s t a t a t :

PARTEA DESCRIPTIVĂ:

***Argumentele participanţilor la proces*:**

La 15.11. 2023 Primarul or. Cimişlia, Sergiu Andronachi a depus cerere de chemare în judecată **către GŢ,,Lungu Oxana *****"** privind încasarea datoriei , rezoluţiunea contractului de arendă.

În motivare acţiunii a invocat că, în fapt la 02.07.2019 în baza deciziei Consiliului or. Cimişlia nr.***** din 23.05.2019 şi a procesului verbal nr. ***** privind rezultatele licitaţiei de obţinere a dreptului de arendă a lotului de pământ din 02.07.2019, a terenului agricol nr.cadastral *****, cu suprafaţa de *****nr.*****din 02.09.2019, a lotului de pământ, proprietate publică a Primăriei or. Cimişlia cu aîendaşul GŢ "Lungu Oxana" r. Cimişlia s. Ecaterinovca, Lungu Oxana dom. ***** pe un termen de 10 ani, în mărime de 160000 lei an. Până la încheierea contractului Arendaşul a achitat suma de 40 000 lei ceea ce constituie 25% din suma adjudecată pentru drept al de arendă a

lotului de pământ.

Potrivit pct.1.2 a contractului ie arendă ”*termenul de arendă în prezentul contract va*

începe de fapt după expirarea termenului de arendă a contractului precedent, care are înscris termenul de pînă la 04.06.2020 de p i terenul respectiv, în temeiul unui proces-verbal semnat trilateral de către primarul or. Cimişlia, GŢ ”Vladimir Zlati”, GŢ ’lungu Oxana” care şi va fixa data concretă de a intrării în vigoare a noului contract”.

Astfel potrivit actelor de preluaJe a terenului acesta a fost preluta de la GŢ” Zlati Vladimir la 08.07.2020 şi respectiv transmis la 08.07.2020 către GŢ ’’Lungu Oxana”.

Pârâtul avea de achitat în periioada 10.12.2020-17.10.2023 suma contractului în mărime de 520000 lei.

Conform bonurilor de plată pârâtul a achitat: la 01.09.2021 suma de 15350 lei, la 21.03.2022 suma de 84650 lei, 07.04.2022 suma de 50000 lei, la 03.03.2023 suma de 50000 lei.

De asemenea în cazul neachitării plăţii de arendă în termenele stabilite, arendaşul va plăti o penalitate egală cu 0,1 % din suma plăţii de arendă pentru fiecare zi de întârziere, dar care nu va depăşi plata pentru arendă. La momentul actual cu toate că au fost expediate scrisori de prântâmpinare în adresa arendaşului, acesta însă continuă să nu-şi onoreze obligaţiile contractual şi anume nu a achitat arenda terenului în termenii stabiliţi în contract.

La 18.10.2023 în adresa GȚ,,Lungu Oxana” a fost expediată reclamaţia prin care primăria or. Cimişlia solicit achitarea restanţelor accumulate compuse din restanţa de 320000 lei şi penalităţile de întârziere conform calculelor anexate în mărime de 95134,4 lei calculate pentru perioada 10.12.2020-17.10.2023, însă reclamaţia a rămas fără executare, restituindu-se cu menţiunea expirat termenul de păstrare.

Prin refuzul de a achuita plata pentru arenda terenurilor proprietate public, pârâtul a cauzat prejudicii material atât bugetului local cât şi a statului. Până în present scrisorile înaintate debitorului sunt ignorate, restanţele nu au fost lichidate în totalitate, din care motiv Primăria or. Cimişlia solicit aplicarea prevederilor legislaţiei în vigoare întru încasarea forţată a datoriilor respective.

Solicită : Încasarea de la pârât a datoriei în sumă de 415134,4 lei compusă din : 320000 lei suma restantă la arenda terenului ; 95134,4 lei suma penalităţilor de

întârziere conform contractului de arendă. Rezoluţiunea contractului de arendă nr. 411 din 02.09.2019 .

Reprezentantul pârâtului a înaintat instanţei de judecată o referinţă prin care consideră cererea de chemare în judecată formulată de către reclamant ca neîntemeiată.

Menţionează că potrivit art.899 CC , obligaţia se stinge prin imposibilitatea executării dacă imposibilitatea se datorează unei împrejurări pentru care debitorul nu răspunde. Perioada pentru care se cere plata pentru arendă a fost una dificilă, secetoasă, din care cauză pârâtul a fost în imposibilitate să-şi executae obligaţiile contractual. În acest sens chiar primarul or. Cimişlia a semnat actul de constatare a pagubelor cauzate culturilor agricole de calamităţile natural care constată graddul de afectare 70% a producţiei de grâu de toamnă, la 20.08.2020 semnează actul de constatre a pagubelor cauzate culturilor agriole de calamităţile natural care constată gradul de afectare la 100% aculturii de grâu de primăvară şi 70 % a culturii de floarea soarelui şi la 29.08.2022 semnează actul de constatare a pagubelor cauzate culturilor agricole de calamităţi natural care constată gradul de afectare la 70 % a culturii floarei soarelui şi 90% a culturilor de porumb. Cerinţa ce ţine de încasarea penalităţii în mărime de 95134,4 lei o consider de asemenea neântemeiată pe motivele că de către reclamant nu a fost probată culpa debitorului GŢ,, Lungu Oxana Sergiu" sau reacredinţa acestea în neachitarea plăţilor restante conform contractului de arendă mebnţionat, or acest fapt se datorează situaţiei economic-financiare precare a întreprinderii, în mare parte cauzată de seceta anilor 2020 şi 2022, fapt unanim recunoscut şi potrivit art 123 al.1 CPC, nu se cere a fi dovedit. Consideră că penalitatea este vădit excesivă faţă de prejudicial efectiv cauzat. Astfel suma pretinsă în calitate de penalitate de întârziere constituie aproximativ 1/3 din suma datoriei, una extrem de mare.

În şedinţa de judecată reprezentantul reclamantului Ion Secară a susţinut cererea înaintată şi a solicitat admiterea ei.

Reprezentantul pârâtului Vladislav Berezovschi în şedinţa de judecată a solicitat respingerea acţuiunii ca neântemeiată, pe motivele expuse în referinţă.

MOTIVARE:

Aprecierea instanţei de judecată:

Examinând cererea, în procedură scrisă, fără citarea părţilor, apreciind pretenţiile formulate în acţiune în raport cu probele prezentate, instanţa de judecată consideră necesar de admis parţial cererea reclamantului reieşind din următoarele considerente.

Potrivit art. 117 alin. (1) Cod de prcoedură civilă, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.

Conform art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă**, f**iecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În conformitate cu art. 130 alin. (1) 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.

În conformitate cu art. 774 alin.(1) Cod civil, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute.

Potrivit art. 776 Cod civil *Obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.*

Conform art. 858 al. (2) CPC *Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.*

Potrivit art.901 alin.(1) Cod civil, atunci când, fără justificare, debitorul nu îşi execută obligaţia, creditorul poate, în condiţiile legii şi, după caz, ale contractului, la alegerea sa:. a) să ceară executarea silită a obligaţiei; b) să suspende executarea obligaţiei corelative; c) să reducă obligaţia sa corelativă; d) să recurgă la rezoluţiunea contractului; e) să ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare; să exercite orice alt mijloc juridic de apărare, prevăzut de lege sau contract, pentru realizarea dreptului său încălcat prin neexecutare.

În conformitate cu articolului 1288 alin. (1), (2) şi (3) Cod civil, (în redacţia din 01.03.2019), prin contractul de arendă, o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părţi (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 sensul prezentului capitol prin bunuri agricole se înţeleg mijloace fixe (terenuri cu destinaţie agricolă, inclusiv din intravilanul localităţilor, şi ale fondului de rezervă, maşini, utilaje şi instalaţii destinate lucrărilor agricole, construcţii, inclusiv construcţii hidrotehnice, platforme şi spaţii de depozitare destinate păstrării producţiei agricole, cu terenurile aferente acestora, animale care se folosesc în procesul agricol) şi, după caz, mijloace circulante. Contractului de arendă i se aplică în modul corespunzător dispoziţiile cu privire la locaţiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel.

Potrivit prevederilor art.1296 alin. (3) lit. c) Cod civil (în redacţia din 01.03.2019), arendaşul este obligat: să achite plata pentru arendă în termenul şi în modul stabilit.

În conformitate cu art.1300 alin (1) Cod civil (în redacţia din 01.03.2019), plata pentru arenda terenurilor agricole se stabileşte în unităţi băneşti, se face în natură, în bani sau în natură şi în bani ori într-o altă formă, potrivit acordului dintre părţile contractante, şi se efectuează în termenul şi în locul prevăzute în contractul de arendă.

În şedinţa de judecată cu certitudine s-a constatat faptul că între părţi s-au stabilit relaţii contractuale, fiind încheiate contracte de arendă a terenurilor.

Astfel, la data de data de 02.09.2019, între primăria or. Cimişlia şi GŢ,,Lungu Oxana *****” a fost încheiat la data de 02.09.2019 contractul de arendă pe un termen de 10 ani.

Potrivit pct.2.1 al contractului menţionat, la momentul încheierii contractului mărime arendei se stabileşte în sumă de 160000 lei/ an, iar potrivit. Pct.2.2 arenda de depune de ,,Arendaş” prin virament pentru fiecare an nu mai târziu de data de 10 decembrie a anului financiar curent.

GŢ,,Lungu Oxana ” conform bonurilor de plată a achitat la 01.09.2021 suma de 15350 lei, la 21.03.2022 suma de 84650 lei, la 07.04.2022 suma de 50000 lei, la 03.03.2023 suma de 50000 lei, fapt confirmat prin lista de încasări (f.d.31).

Respectiv restanţa plăţii de arendă pentru perioada 10.12.20020-17.10.2023 ,constituie suma de 320000 lei potrivit calculului (plata de arendă– 16000 lei/an x 4 ani = 520000 lei- 15350 lei-84650 lei-50000 lei-50000 lei = 320000 lei).

În legătură cu nerespectarea condiţiilor contractuale prin neachitarea plăţii de arendă primăria or. Cimişlia a expediat în adresa ,,GŢ Lungu Oxana Serghei” o reclamaţie , solicitând achitarea de către ,,GŢ Lungu Oxana Serghei”în termen de 10 zile

de la recepţionarea reclamaţiei a datoriei în sumă de 320 000 lei şi a penalităţilor în sumă de 95134,4 lei.

Pe parcursul examinării cauzei civile menţionate partea pârâtă a achitat reclamantului suma de 160000 lei, fapt confirmat prin ordinul de plată din 16.08.2024 (f.d.74), fapt care nu a fost negat de partea reclamantă.

Astfel instanţa constatată că suma restantă la plata de arendă s-a diminuat de la suma de 320000 lei la suma de 160000 lei.

Instanţa constatată temeinicia parţială a acţiunii înaintată de reclamant faţă de pârât, or pârâtul GŢ,,Lungu Oxana ***** la momentul examinării şi pronunţării hotărârii a admis restanţa plăţii de arendă a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de ***** ha conform prevederilor contractului de arendă nr. *****din 02.09.2019 faţă de primăria or. Cimişlia în sumă de 160000 lei, din care temei instanţa va dispune încasarea din contul pârâtului GŢ,,Lungu Oxana *****" în beneficiul reclamantului Primăria or. Cimişlia a sumei restante la plata de arendă în sumă de 160 000 lei.

Referitor la solicitarea reclamantului privind încasarea penalităţii, instanţa reţine că, reprezentantul reclamantului pretinde încasarea sumei de 95134,40 lei,conform calculului anexat (f.d.29), pentru perioada cuprinsă între 10 decembrie 2022 –17 octombrie 2023 .

Conform art. 947 Cod civil: alin. (1) clauza penală este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligaţiei, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate), alin. (2) prin clauză penală se poate garanta numai o creanţă valabilă; alin. (3) penalitatea poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligaţiei garantate prin clauza penală sau a părţii neexecutate, inclusiv sub forma unei dobînzi de întîrziere.

Potrivit 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 sancţiunea nulităţii absolute.

Instanţa de judecată a stabilit, că potrivit contractului de arendă nr. 411 din 02.09.2019 , părţile de comun acord, anticipat şi prin apreciere au evaluat cuantumul despăgubirilor ce vor fi datorate, stipulând, că debitorul, în cazul neexecutării obligaţiei

de achitare în termen, urmează să achite penalitate, în mărime de 0,1% la sută din suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere (f.d. 36).

Instanţa constatată că pârâtul GŢ,,Lungu Oxana ***** a admis restanţa la plata de arendă a terenului agricol cu nr. cadastral ***** , cu suprafaţa de *****ha, conform prevederilor contractului de arendă nr. *****din 02.09.2019 faţă de primăria or. Cimişlia în sumă de 320000 lei, sumă care nu a fost achitată în termenul stabilit prin reclamaţie şi nici până la momentul adresării reclamantului în instanţa de judecată.

Potrivit calculului anexat la materialele cauzei (f.d.29), pentru perioada cuprinsă între 10 decembrie 2022 –17 octombrie 2023, suma penalităţii constituie 95134,40 lei.

Reclamantul pretinde încasarea de la pârât a penalităţii în sumă de 95134,40 lei, sumă pe care instanţa o consideră întemeiată şi va admite pretenţia reclamantului în acest sens.

Cu referire la cheltuielile de judecată:

Potrivit 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 prevederile art. 98 al. (1) CPC *Cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pîrît proporţional părţii admise din acţiune dacă pîrîtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.*

Luând în consideraţie admiterea acţiunii integral şi faptul că reclamantul Primăria oraşului Cimişlia, la înaintarea acţiunii în judecată a fost scutită de la plata taxei de stat prin efectul legii, instanţa va dispune încasarea din contul pîrîtului în beneficiul statului a taxei de stat în sumă de **7654,03 (şapte mii şase sute cincizeci şi patru, 03) lei** lei, adică 3% din valoarea acţiunii admise, în temeiul Legii Nr. 1216 din 03-12-1992 în vigoare la momentul intentării acţiunii.

Din considerentele menţionate mai sus instanţa de judecată ajunge la concluzia de a admite parţial cererea de chemare în judecată înaintată de primăria or. Cimişlia către GŢ ,,Lungu Oxana Sergiu ” privind încasarea datoriei, rezoluţiunea contractului de arendă.

DISPOZITIV :

Conducîndu-se de art. 236, 238 -241 CPC, instanţa de judecată ;

A H O T Ă R Â T :

Cererea de chemare în judecată înaintată de **primăria or. Cimişlia către GŢ,,Lungu Oxana *****" privind încasarea datoriei, rezoluţiunea contractului de arendă** ,a o admite parţial .

A încasa de la **GŢ,,Lungu Oxana ***** "** , c/f 34645442 în beneficiul **primăriei or. Cimişlia ,** c.f.1007601005914 a datoriei rezultate din contractul de arendă nr. 411 din 02.09.2019 pentru perioada 10.12.2020- 17.10.2023 în sumă de **160000 lei**, penalitatea de întârziere în sumă de **95134,40** lei în sumă totală de **255134,40(două sute cincizeci şi cinci mii una sută treizeci şi patru,40) lei** .

Se dispune rezoluţiunea contractului de arendă nr. 411 din 02.09.2019 încheiat între primăria or. Cimişlia şi GŢ,,Lungu Oxana *****".

A încasa de la **GŢ,,Lungu Oxana *****"** , c/f 34645442 în beneficiul **statului** taxa de stat în sumă de **7654,03 (şapte mii şase sute cincizeci şi patru, 03) lei.**

Hotărîrea cu drept de atac cu apel în Curtea de Apel Comrat timp de 30 zile de la pronunţare, prin intermediul judecătoriei Cimişlia ,sediul central.

Preşedinte de şedinţă,
Judecătorul: Veronica Carapirea