Dosarul nr. 2c-36/2024
Nr. electronic 2-24117141-09-2c-16102024

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

13 martie 2025 oraşul Sîngerei
Judecătoria Bălți (sediul Sîngerei)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Diana Balan
Grefier Vasile Liulca

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Roman Ocerednîi în interesele Firmei de Producție și Comerț „Sipuș" Societate cu Răspundere Limitată împotriva Gospodăriei Țărănești „Sandu Cristina Mihail", intervenient accesoriu Primăria comunei Drăgănești raionul Sîngerei, privind încasarea datoriei și cheltuielilor de judecată.

c o n s t a t ă:

La 16 octombrie 2024, avocatul Roman Ocerednîi în interesele Firmei de Producție și Comerț „Sipuș" Societate cu Răspundere Limitată s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Gospodăriei Țărănești „Sandu Cristina Mihail", intervenient accesoriu Primăria comunei Drăgănești raionul Sîngerei, privind încasarea datoriei și cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reprezentantul reclamantului a făcut referire la prevederile art. 9, 774 alin. (1), 992 alin. (1) 776 și 1288 din Codul civil, și a indicat că, la 10 februarie 2020, Firma de Producție și Comerț „Sipuș" Societate cu Răspundere Limitată și Gospodăria Țărănească „Sandu Cristina Mihail" au încheiat contract de arendă a terenurilor agricole. Potrivit pct. 1.1. din contract, reclamantul a transmis în arenda pârâtului terenuri agricole cu o suprafață totală de 27,9016 ha, amplasat în extravilanul s. Drăgăneşti r. Sîngerei. Conform pct. 6.1. din contract, pentru toată perioada arendei, pentru exploatarea bunului, arendașul achită arendatorului o plată anuală în mărime de 2500,00 lei, dar nu mai puțin de 130 euro/ha, la momentul achitării conform cursului oficial BNM pentru 1 (un) ha de teren agricol.

Reclamantul a îndeplinit obligațiile sale, a transmis terenurile pârâtului în baza actului de predare-primire la 10 februarie 2020. Însă, pârâtul a executat doar parțial obligațiile de plată a prețului de arenda. Din aceste considerente, la 17 ianuarie 2024, părțile au reziliat contractul de arenda.

La 13.02.2024, părțile au întocmit și au semnat actul de verificare a decontărilor, conform căruia datoria pârâtului a constituit 680717,50 lei. Iar până la momentul

depunerii prezentei acțiuni, pârâtul nu a efectuat careva plăți în contul stingerii datoriei. A menționat că, procedura prealabilă a fost respectată de către reclamant, la materialele dosarului fiind anexată pretenția cu nr. 20 din 03 iunie 2024, ce a fost înmânată personal pârâtului la 06 iunie 2024, fapt confirmat prin semnătura acestuia pe pretenție. Totodată, pretenția a fost expediată și prin scrisoare recomandată, atât la adresa juridică cât şi la adresa de domiciliu a pârâtului. Pârâtul nu a îndeplinit obligațiile sale, prin ce a încălcat cerințele articolului 858 alin. (2) din Codul civil. Referindu-se la prevederile art. 10 și 947 alin. (1) din Codul civil, a indicat că, părțile au prevăzut clauza penală la pct. 7.2. din contract, conform căruia: pentru întârzierea achitării plății arendei se aplică penalitate de 0,1 % pentru fiecare zi de întârziere. Valoarea penalității pentru perioada 01.01.2023-12.02.2024, constituie 568 579 lei (1 397 012,50 * 0,1%/zi * 407 zile). Valoarea penalității pentru perioada 13.02.2024-28.08.2024, constituie 134 097,90 lei (680717,50 lei *0,1%/zi * 197 zile). Valoarea totală a penalității fiind de 702 676,90 lei.

În final a enunțat că, în conformitate cu contractul de asistență juridică încheiat cu avocatul Roman Ocerednîi, reclamantul a suportat cheltuieli de asistență juridică în mărime de 10 000 lei, care sunt reale, necesare și rezonabile, precum și conforme practicilor și recomandărilor în domeniu.

Astfel, întemeindu-și acțiunea în baza art. 774, 776, 858, 992, 1008 din Codul civil și art. 166-167 din Codul de procedură civilă, a solicitat încasarea din contul pârâtului în beneficiul reclamantului datoria pentru arenda terenurilor în sumă de 680 717,50 lei. Încasarea din contul pârâtului în beneficiul reclamantului a penalității în mărime de 702 676,90 lei. Precum și încasarea cheltuielilor de judecată compuse din taxa de stat în mărime de 42 052 lei și cheltuieli de asistență juridică în mărime de 10 000 lei.

În ședința de judecată reprezentantul Firmei de Producție și Comerț „Sipuș” Societate cu Răspundere Limitată, avocatul Roman Ocerednîi a pledat pentru admiterea cererii de chemare în judecată.

În cadrul ședinței de judecată reprezentantul Gospodăriei Țărănești „Sandu Cristina Mihail”, avocatul Iuri Tcaci a recunoscut parțial acțiunea, fiind de acord cu încasarea sumei de 132 000 lei, iar cheltuielile de judecată să fie admise proporțional, conform art. 94 și 96 din Codul de procedură civilă.

Reprezentantul intervenientului accesoriu Primăria comunei Drăgănești raionul Sîngerei, Dumitru Stavila a lăsat la discreția instanței soluționarea prezentului litigiului.

Audiind participanții la proces, analizând cererea de chemare în judecată şi materialele dosarului, instanța de judecată consideră necesar de a admite acțiunea înaintată de avocatul Roman Ocerednîi în interesele Firmei de Producție și Comerț „Sipuș” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Gospodăriei Țărănești „Sandu Cristina Mihail”, intervenient accesoriu Primăria comunei Drăgănești raionul Sîngerei cu privire la încasarea datoriei și cheltuielilor de judecată.

Articolul 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, prevede că, *probe în cauze civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţei importante pentru justa soluţionare a cauzei.*

Conform rigorilor art. 118 alin. (1) și (3) din Codul de procedură civilă, ***(1)*** *Fiecare*

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

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

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

În conformitate cu art. 130 alin. (1)-(3) din Codul de procedură civilă, ***(1)*** *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.* ***(2)*** *Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor.* ***(3)*** *Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.*

În temeiul art. 240 alin.(1) din Codul de procedură civilă*, la deliberarea hotărârii, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.*

Conform art. 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă, *orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.*

Cu referire la solicitarea reclamantului privind încasarea datoriei:

În acord cu art. 9 alin. (1) și (2) lit. a) din Codul civil, ***(1)*** *Drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sânt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.* ***(2)*** *Drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.*

Potrivit art. 774 din Codul civil*, **(1)** În virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.* ***(2)*** *Obligația poate fi pură şi simplă sau afectată de modalități.* ***(3)*** *Prestația trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri.*

În conformitate cu art. 775 alin. (1) din Codul civil, *debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință la momentul naşterii, pe durata existenței, la momentul executării şi stingerii obligației.*

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

Conform art. 858 alin. (1) și (2) din Codul civil, ***(1)*** *Temeiul executării rezidă în existența unei obligații.* ***(2)*** *Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul şi în momentul stabilit.*

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

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

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

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

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

În ședința de judecată s-a constatat că, la 10 februarie 2020, între Firma de Producție și Comerț „Sipuș” Societate cu Răspundere Limitată și Gospodăria Țărănească „Sandu Cristina Mihail” a fost încheiat contractul cu nr. 02 (f.d.11-12).

Conform pct. 1.1. din contractul enunțat, arendatorul Firma de Producție și Comerț „Sipuș” Societate cu Răspundere Limitată și arendașul Gospodăria Țărănească „Sandu

Cristina Mihail” au convenit asupra relațiilor de arendă a 27,9016 ha (nr. cadastrale conform anexei nr. 1 la prezentul contract) de terenuri agricole, în extravilanul s. Drăgănești, raionul Sîngerei.

Potrivit pct. 6.1. al aceluiași contract, pentru toată perioada arendei, pentru exploatarea bunului, arendașul achită arendatorului o plată anuală în mărime de 2 500 lei, dar nu mai puțin de 130 euro/ha, la momentul achitării conform cursului oficial BNM pentru 1 ha de teren agricol arendat.

Conform actului de predare-primire al terenului agricol arendat din 10 februarie 2020, Firma de Producție și Comerț „Sipuș” Societate cu Răspundere Limitată a transmis iar Gospodăria Țărănească „Sandu Cristina Mihail” a primit următoarele terenuri: nr. cadastral ***** – suprafața de 0,215 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 0,215 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 2119 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 0,1961 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 0,1959 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 0,1959 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 0,2639 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 0,3899 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 0,2395 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 0,1692 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 0,1693 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 0,1264 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 0,198 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 0,1929 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 0,2796 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 0,1398 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 0,2889 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 2,2497 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 2,0498 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 2,085 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 2,0858 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 2,0858 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 2,0858 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 2,0857 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 2,0861 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 2,21 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 1,0376 ha, nr. cadastral 7446206042 – suprafața de 1,6449 ha, nr. cadastral 7446206043 – suprafața de 1,6449 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 0,0825, nr. cadastral ***** – suprafața de 0,0753 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 0,0384 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 0,0847 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 0,1701 ha, nr. cadastral ***** – suprafața de 0,4115 ha. În total 27,9016 ha (f.d.12 Verso).

Prin acordul nr. 1 din 17 ianuarie 2024, întemeiat în baza pct. 8.1 care prevede că, prezentul contract poate fi reziliat cu acordul părților sau de către instanța de judecată în caz de încălcare de către una din părți a unei clauze specifice la p. 8.2 și p. 8.3 al prezentului contract. Precum și în baza pct. 8.2.4, din care rezultă că, arendatorul este în drept să inițieze rezilierea prezentului contract în cazul când arendașul nu a achitat plata pentru arendă în decursul a 2 luni de la data expirării termenului prevăzut în contract. Firma de Producție și Comerț „Sipuș” Societate cu Răspundere Limitată și Gospodăria Țărănească „Sandu Cristina Mihail” au convenit asupra rezilierii contractului contractul cu nr. 02 din 10 februarie 2020 (f.d.13).

Potrivit Actului de verificare privind decontările reciproce dintre Firma de Producție și Comerț „Sipuș” Societate cu Răspundere Limitată și Gospodăria Țărănească „Sandu Cristina Mihail”, se constată că, Gospodăria Țărănească „Sandu Cristina Mihail” la 13 februarie 2024, a acumulat față de Firma de Producție și Comerț „Sipuș” Societate cu Răspundere Limitată o datorie în sumă de 680 717,50 lei. Prezentul act fiind

contrasemnat inclusiv și de către administratorul Gospodăriei Țărănești „Sandu Cristina Mihail” (f.d.14).

La 03 iunie 2024, reclamantul a expediat în adresa pârâtului pretenție prin care a indicat că, la situația din 13 februarie 2024, pârâtul a acumulat față de reclamant o datorie în mărime de 680 717,50 lei, solicitând restituirea acesteia în termen de 7 zile. În caz contrar se vor adresa în instanța de judecată, unde vor solicita inclusiv și plata penalității de întârziere conform pct. 7.2 din contract. Somația respectivă fiind recepționată la 06 iunie 2024, fapt confirmat prin semnătura aplicată pe aceasta (f.d.15).

Conform actului de verificare privind decontările reciproce dintre Firma de Producție și Comerț „Sipuș” Societate cu Răspundere Limitată și Gospodăria Țărănească „Sandu Cristina Mihail”, se constată că, la 21 august 2024, Gospodăria Țărănească „Sandu Cristina Mihail” și-a păstrat față de Firma de Producție și Comerț „Sipuș” Societate cu Răspundere Limitată o datorie în sumă de 680 717,50 lei. Fiind incluse toate operațiunile efectuate între părțile aflate în prezentul litigiu (f.d.17).

În acord cu art.779 din Codul civil, ***(1)*** *Obligația unei persoane este corelativă obligației care incumbă altei persoane în una dintre următoarele situații: a) executarea obligației se face în schimbul executării celeilalte obligații; b) aceasta constă într-o obligație de a contribui la sau de a accepta executarea celeilalte obligații; c) obligația este atât de clar legată de cealaltă obligație sau de obiectul ei, încât executarea unei obligații poate fi privită în mod rezonabil ca dependentă de executarea celeilalte obligații.* ***(2)*** *Obligațiile corelative se pot naşte din contracte (contracte sinalagmatice), precum şi din alte temeiuri de naștere a obligațiilor.*

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

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

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

În consecință, instanța reține ca fiind întemeiate pretențiile reclamantului referitoare la obligația pârâtului de a achita datoria rezultată din executarea obligațiilor asumate prin

contractul de arendă nr. 02 din data de 10 februarie 2020.

În susținerea pretențiilor formulate, reclamantul a anexa la cererea de chemare în judecată Actul de verificare a decontărilor reciproce încheiat între Firma de Producție și Comerț „Sipuș" Societate cu Răspundere Limitată și Gospodăria Țărănească „Sandu Cristina Mihail", document care atestă existența unui sold debitor în sarcina pârâtului. Potrivit conținutului acestui act, la 13 februarie 2024, Gospodăria Țărănească „Sandu Cristina Mihail" figurează cu o datorie restantă în cuantum de 680 717,50 lei față de Firma de Producție și Comerț „Sipuș" S.R.L., sumă ce reflectă obligații rezultate din raporturile contractuale derulate între părți. Iar actul respectiv a fost asumat prin semnătură și de către administratorul Gospodăriei Țărănești „Sandu Cristina Mihail", ceea ce echivalează cu o recunoaștere a existenței și întinderii creanței, având valoare probatorie în susținerea cererii de chemare în judecată.

Având în vedere cele menționate, se denotă că, din contul pârâtului urmează a fi încasat în beneficiul reclamantului cu titlu de datorie la plata arendei terenurilor în sumă de 680 717,50 lei, or, din partea pârâtului nu au fost prezente la materialele cauzei careva înscrisuri care ar dovedi contrariul sau ar demonstra achitarea datoriei respective.

Cu referire la susținerile reprezentantului pârâtului, potrivit cărora Gospodăria Țărănească „Sandu Cristina Mihail" ar fi datoare doar cu suma de 132 000 lei, întrucât ar fi utilizat doar o parte din terenurile oferite în arendă. Instanța reține că, la momentul semnării contractului de arendă, pârâtul nu a exprimat nici o rezervă sau dezacord cu privire la clauzele contractuale, acceptând în mod expres atât suprafața totală a terenurilor arendate, cât și obligația de plată a arendei în cuantumul convenit. Totodată, actul de predare-primire a terenurilor, parte integrantă a contractului, atestă în mod cert că, Gospodăria Țărănească „Sandu Cristina Mihail" a primit în arendă o suprafață totală de 27,9016 hectare de teren agricol, predarea fiind efectuată cu acordul ambelor părți și fără rezerve exprese din partea pârâtului. Mai mult decât atât, pe tot parcursul executării contractului, pârâtul nu a formulat nici o obiecție sau notificare privind imposibilitatea de a utiliza integral terenurile arendate sau existența unor impedimente de natură obiectivă care să justifice reducerea obligației de plată. Prin urmare, instanța constată că apărarea pârâtului este neîntemeiată și lipsită de suport probator, nefiind dovedită crearea unor impedimente în utilizarea terenurilor respective, iar aplicarea semnăturii de către administratorul Gospodăriei Țărănești „Sandu Cristina Mihail" asupra actului de verificare a decontărilor reciproce se echivalează cu recunoașterea de către pârât a datoriei în mărime de 680 717,50 lei.

Cu referire la solicitarea reclamantului privind încasarea penalității:

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

Art. 948 din Codul civil prevede că, *clauza penală este întocmită în formă autentică dacă legea cere forma autentică pentru actul juridic căruia i se aplică clauza. În celelalte cazuri, clauza penală este întocmită în scris, sub sancțiunea nulității absolute.*

Potrivit art. 949 din Codul civil, ***(1)*** *Dacă penalitatea este stipulată pentru cazul în care debitorul nu execută obligația, creditorul poate cere atât executarea obligației, cât şi plata penalității. Nu se poate cere atât executarea obligației, cât şi plata penalității dacă penalitatea s-a stipulat cu titlu de despăgubire în locul prestației şi nu doar cu titlu de mijloc de garantare a executării obligației.* ***(2)*** *Creditorul are dreptul să pretindă repararea prejudiciului în partea neacoperită prin penalitate (clauză penală inclusivă). În cazurile prevăzute de lege sau contract, creditorul poate cere sau despăgubiri, sau penalitate (clauză penală alternativă), poate cere repararea prejudiciului peste penalitate (clauză penală punitivă) sau poate cere doar penalitate (clauză penală exclusivă).* ***(3)*** *În cazul în care a primit executarea, creditorul poate cere plata penalității numai dacă şi-a rezervat expres acest drept la primirea executării.*

Conform pct. 7.2. al contractului cu nr. 02 din 10 februarie 2020, părțile au convenit că, pentru întârzierea achitări plății arendei se aplică penalitate de 0,1 % pentru fiecare zi de întârziere.

Potrivit pct. 6.1 din contract, pentru toată perioada arendei, pentru exploatarea bunului, arendașul achită arendatorului o plată anuală în mărime de 2 500 lei, dar nu mai puțin de 130 euro/ha, la momentul achitării conform cursului oficial BNM pentru 1 ha de teren agricol arendat.

Pct. 6.2 al aceluiași contract stipulează că, plata totală anuală de arendă a contractului poate fi efectuată în rate, începând cu luna iulie, în valoare de 30%, septembrie 30%, în octombrie 20%, restul 20% în noiembrie dar nu mai târziul de 30 noiembrie al anului curent de gestiune.

Materialele cauzei atestă că, pârâtului i s-a calculat o penalitate totală în valoare de 702 676,90 lei.

Conform actului de verificare privind decontările reciproce dintre Firma de Producție și Comerț „Sipuș" Societate cu Răspundere Limitată și Gospodăria Țărănească „Sandu Cristina Mihail", la 01 ianuarie 2023, pârâtul datora reclamantului suma de 1 397 012,50 lei. Iar la 13 februarie 2024, datoria pârâtului față de reclamant constituia 680 717,50 lei.

Astfel, pentru perioada 01 ianuarie 2023 – 12 februarie 2024, reclamantul solicită încasarea din contul pârâtului a unei penalități în mărime de 568 579 lei (1 397 012,50 * 0,1%/zi * 407 zile). Iar pentru perioada 13 februarie 2024 – 28 august 2024, solicită încasarea din contul pârâtului a unei penalități în mărime de 134 097,90 lei (680717,50 lei *0,1%/zi * 197 zile).

Reținând normele legal citate la prezenta speță, ținând cont de actul de verificare privind decontările reciproce, de revederile contractuale enunțate, precum și de calculul înserat de către reclamant în cererea de chemare în judecată, instanța consideră justificată solicitarea încasării din contul pârâtului a sumei de 702 676,90 lei, cu titlu de penalitate, or, s-a stabilit cu certitudine că pârâtul nu și-a onorat obligațiile în termenul stabilit, respectiv, ultimul este ținut să despăgubească partea reclamantă prin achitarea penalității contractuale.

Cu referire la cerința privind încasarea cheltuielilor de judecată:

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

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

Având în vedere faptul că, reclamantul la depunerea cererii de chemare în judecată a achitat taxa de stat în sumă de 42 053,20 lei, fapt confirmat prin ordinul de plată nr. 24 din 28 august 2024 (f.d.7), iar cerința dată a fost admisă, instanța va încasa de la Gospodăria Țărănească „Sandu Cristina Mihail" în beneficiul Firmei de Producție și Comerț „Sipuș" Societate cu Răspundere Limitată cheltuielile de judecată sub forma taxei de stat în mărime de 42 051,80 (1 383 394,40 lei – 50 001 lei = 1 333 393,40 lei * 3% = 40 001,80 lei + 2 050 lei = 42 051,80 lei)

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

Prin urmare, reclamantul a fost reprezentat de către avocatul Roman Ocerednîi (f.d.6), iar conform ordinului de plată nr. 29 din 28 august 2024 (f.d.9), pentru asistență juridică, reclamantul a achitat avocatului Roman Ocerednîi suma de mărime de 10 000 lei

În urma celor menționate supra, instanța consideră că, suma cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 10 000 lei este reală, necesară și rezonabilă, urmând a fi încasată din contul pârâtului Gospodăria Țărănească „Sandu Cristina Mihail" în beneficiul Firmei de Producție și Comerț „Sipuș" Societate cu Răspundere Limitată, or reclamantul este îndreptățită de a solicita încasarea cheltuielilor de asistență juridică din contul pârâtului, deoarece a avut calitatea de parte a procesului și a avut câștig de cauză.

În conformitate cu prevederile art. 236, 238-241 din Codul de procedură civilă, judecătorul,

h o t ă r ă ş t e:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Roman Ocerednîi în interesele Firmei de Producție și Comerț „Sipuș" Societate cu Răspundere Limitată împotriva Gospodăriei Țărănești „Sandu Cristina Mihail", intervenient accesoriu Primăria comunei Drăgănești raionul Sîngerei, privind încasarea datoriei și cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la Gospodăria Țărănească „Sandu Cristina Mihail", IDNO: 33678817 în beneficiul Firmei de Producție și Comerț „Sipuș" Societate cu Răspundere Limitată, IDNO: 1003602003610, datoria în mărime de 680717,50 (șase sute optzeci mii șapte sute șaptesprezece, 50 bani) lei, penalitatea în mărime de 702676,90 (șapte sute două mii șase sute șaptezeci și șase, 90 bani) lei, cheltuieli pentru asistență juridică în

mărime de 10000 (zece mii) lei și taxa de stat achitată la depunerea cererii în instanța în mărime de 42051,80 (patruzeci și două mii cincizeci și unu, 80 bani) lei.

Hotărârea cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Bălți (sediul Sîngerei).

Preşedintele şedinţei,
judecătorul **Diana Balan**