Dosarul nr.2c-31/24
2-24054959-32-2c-22052024

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

26 decembrie 2024
or.Ialoveni

Judecătorul Judecătoriei Hîncești (sediul Ialoveni), Svetlana Bîcu, a examinat în procedură scrisă, în lipsa părților, cauza civilă la cererea de chemare în judecată cu valoare redusă depusă de *****împotriva **„*****" S.R.L.** cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată,

Procedura de comunicare a cererii respectată.

a c o n s t a t a t:

Argumentele părților

1. La data de 22 mai 2024, *****a depus la Judecătoria Hîncești (sediul Ialoveni), cerere de chemare în judecată împotriva „*****" S.R.L. cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată, care a fost repartizată în mod automat-aleatoriu prin intermediul PIGD, judecătorului Svetlana Bîcu.

2. În motivarea acțiunii, reclamanta *****a indicat că „*****" S.R.L la data de 21.09.2011, a înregistrat la organul cadastral teritorial Contractul de arendă nr.11/11 din 25.08.2011 (1201/11/4536) pe un termen de la 21.09.2011 până la 05.05.2016.

3. Astfel, la 24 martie 2016, de către ***** a fost emisă Decizia nr.5/14.3 privind prelungirea contractelor de arendă încheiate anterior.

4. Ulterior, la data de 28 iunie 2019 ***** a emis Decizia nr.7/3.1 privind prelungirea contractelor de arendă încheiate anterior.

5. Reclamanta menționează că, în speța dată în executarea prevederilor menționate și indicațiilor din pct.1 a Deciziei nr.7/3.1 din 28 iunie 2019 a Consiliului local, la data de 16.08.2019 *****a prelungit contractul de arendă cu „*****" S.R.L. cu referire la sectorul de teren cu suprafața de 0,0006 și înregistrat cu nr.15/19.

6. Astfel, potrivit prevederilor Contractului nr.15/19 din 16.08.2019, la pct.1 prevede că arendatorul acordă arendașului în arendă, pe un termen un lot de teren, cu destinația neagricol, cu suprafața de 0,0006 ha, din ținuturile de proprietate publică a Primăriei, situat pe str.*****, în apropierea *****Potrivit pct.3 - termenul arendei a fost stabilit 3 ani, de la 05.05.2019 până la 05.05.2022.

7. Subliniază reclamanta că, pentru exploatarea lotului de teren arendat, arendașul transferă în contul bancar arendatorului, nu mai târziu de data de 10 ianuarie a fiecărui an, plata de arendă anuală în mărime de 1 000 lei.

8. Astfel, potrivit pct. 6 din contract, la secțiunea drepturile și obligațiile arendașului, acesta este obligat la timp și deplin să plătească plata arendei.

9. Susține faptul că, în baza cererii „*****" S.R.L., ***** la data de 20 mai 2021 a emis Decizia nr. 2/8.3 privind rezoluțiunea contractelor de arendă.

10. Totodată, ***** a indicat la pct. 6 a Deciziei nr. 2/8.3, că Contractul de arendă cu nr.15/19 din 16.08.2019 va fi rezoluționat după achitarea datoriei plății de arendă și demontare a chioșcului.

11. Cu toate acestea, reclamanta indică că pârâtul nu și-a îndeplinit obligația de achita plata pentru arendă în termenul și modul stabilit, iar potrivit calculului *****datoria plății de arendă a „*****” S.R.L. constituie suma de 3 405 lei.

12. Menționează că, la data de 15.04.2024 *****a remis către „*****” S.R.L. pretenția pentru suma de 3 405 lei, totodată prin pretenție arendatorul a acordat arendașului o perioadă suplimentară de timp pentru plată până la data de 10.05.2024.

13. Conform avizului de recepție, pârâtul a recepționat pretenția la data de 22.04.2024. Ca urmare, *****a primit răspuns la reclamație cu nr.41 din 24 aprilie 2024, la data de 02.05.2024. Potrivit răspunsului, pârâtul a indicat că ***** eronat a menționat că „*****” S.R.L. a înaintat cerere la data de 20 mai 2021 privind rezoluțiunea contractului de arendă nr.15/19 din 16.08.2019. Totodată, a relatat că din data de 21 august 2020 a încetat activitatea sa pe teritoriul *****

14. Reclamanta susține că „*****” S.R.L. nu a achitat datoria plății de arendă și nu a demontat chioșcul, iar prin răspunsul nr.559 din 02.05.2024, arendașul refuză achitarea datoriei plății pentru arendă în sumă de 3 405,00 lei.

15. În drept, reclamanta își întemeiază acțiunea conform prevederilor art.9,art.10 alin.(1), art.15 alin.(1), alin.(2), art.16, art.775 alin.(1), art.776, art.858 alin.(1), alin.(2), art.1288, art.1294 alin.(1), alin.(6), art.1296 alin.(3), lit.c), art.1297 alin.(2) Cod Civil, art.29 a Legii privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, art.5, art.6, art.7 alin. (1), art.33^1, art.38 alin.(2), art.166, art. 167, art.276^2-276^4 Codul de procedură civilă.

16. Solicită, reclamanta *****:

- încasarea datoriei plății de arendă de la „*****” S.R.L. suma de 3 405 lei;
- cheltuielile de judecare a cauzei, legate de examinarea în instanța de judecată a le atribui pârâtului.

17. Prin încheierea din 23 mai 2024, s-a dispus acceptarea spre examinare în procedură scrisă a cererii de chemare în judecată cu valoare redusă, comunicarea pârâtei a cererii și a înscrisurilor anexate și stabilirea unui termen de 30 de zile pentru prezentarea referinței și a copiilor de pe înscrisurile necesare, termenul urmând a fi calculat de la data comunicării cererii de chemare în judecată, iar neprezentarea acestora nu va împiedica soluționarea cererii în baza materialelor anexate la aceasta.(f.d.21)

18. În conformitate cu prevederile art.100 alin.(2) Cod de procedură civilă, *cererea de chemare în judecată şi actele de procedură ale instanţei de judecată se comunică autorităţilor publice, persoanelor juridice de drept privat şi avocaţilor prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, la care aceştia sânt conectaţi prin adresa electronică indicată în cererea de chemare în judecată, în mandatul de avocat, în alte acte ce atestă utilizarea poştei electronice. Actele de procedură expediate prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor se consideră comunicate*.

19. Potrivit materialelor cauzei, în adresa pârâtei „***** ”S.R.L. s-a expediat copia încheierii din 23 mai 2024 de acceptare în procedură scrisă a cererii de chemare în judecată cu valoare redusă și acțiunea cu anexele pentru cunoștință, care au fost recepționate la data de 07.06.2024 conform avizului de recepție a citației parvenit în instanța de judecată (f.d.22,23)

20. Judecătorul reține că pârâta „***** ”S.R.L. în termenul acordat nu a îndeplinit solicitările indicate în încheierea din 23 mai 2024 și nu a prezentat referința și copiile de pe înscrisurile necesare în termenul de 30 zile acordat, astfel a dispus examinarea cauzei în baza înscrisurilor anexate la cererea de chemare în judecată.

Aprecierea judecătorului

21. Examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate în cererea de chemare în judecată și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, judecătorul consideră necesar de a admite cererea de chemare în judecată înaintată de către *****, din următoarele considerente.

22. În conformitate cu art.130 alin. (1) Codul de procedură civilă, *instanța 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*.

23. În temeiul art.240 alin.(1) Codul de procedură civilă, *la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acțiunii*.

24. În conformitate cu art.239 Codul de procedură civilă*, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanța îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță şi pe probele cercetate în ședință de judecată.*

25. Iar, art.276^4 alin.(1)-(4) Codul de procedură civilă stabilește că, *instanța soluționează cauza şi adoptă dispozitivul hotărârii într-un termen de cel mult 6 luni de la data depunerii cererii. Dacă, după ce i s-au comunicat cererea de chemare în judecată şi înscrisurile anexate, pârâtul nu depune referință, soluționarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar. Hotărârea judecătorească adoptată se publică pe pagina web a instanței judecătoreşti şi se comunică participanților la proces, inclusiv prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor. Hotărârea judecătorească poate fi atacată cu apel, care se examinează în condițiile prezentului cod.*

26. Conform art. 9 alin. (1) Codul civil, *drepturile şi obligațiile 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 obligații civile, pornind de la principiile legislației civile*.

27. Conform art.10 alin.(1) Codul civil, *persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.*

28. Din materialele cauzei, rezultă cu certitudine că la data de 16.08.2019 ***** în persoana primarului *****în calitate de arendator și „*****”S.R.L în calitate de arendaș au încheiat Contractul de arendă nr.15/19, potrivit căruia proprietarul dă, iar arendașul ia în arendă lotul de pământ cu suprafața de 0,0006 ha, situat în ********** (f.d.10).

29. Potrivit pct.3 din Contractul de arendă nr.15/19 din 16.08.2019, termenul de arendă este de 3 ani, începând de la 05.05.2019 și expiră la 05.05.2022.

30. La pct. 4 din Contractul de arendă este prevăzut că arendașul urmează să transfere la contul bancar arendatorului, dar nu mai târziu de data de 10 ianuarie, a fiecărui an, plata pentru arendă anuală în sumă de 1 000 lei.

31. Astfel, prin Decizia nr. 5/14.3 a ***** din 24 martie 2016 a fost prelungit termenul contractului de arendă din 25 august 2011 și stabilit prețul anual în sumă de 1 000 lei. (f.d. 8)

32. De reținut că, potrivit Deciziei nr.7/3.1 a ***** din 28 iulie 2019 a fost din nou prelungit Contractul de arendă. (f.d.9)

33. În temeiul cererii „*****” S.R.L. a fost emisă Decizia nr.2/8.3 a ***** din data de 20 mai 2021, prin care s-a dispus rezoluțiunea contractului de arendă nr. 15/19 din 16.08.2019 (f.d.13).

34. Astfel, la 15.04.2024 ***** a expediat în adresa „*****” S.R.L., reclamația nr.411, prin care a propus un termen până la data de 10 mai 2024 să achite benevol datoria pentru plata arendei în sumă de 3 405 lei, care a fost recepționată la 22.04.2024 (f.d.17).

35. Prin răspunsul la reclamație nr. 41 din 24 aprilie 2024, pârâtul „*****” S.R.L. nu a recunoscut datoria, invocând că nu îi poate fi pretinsă nici o plată restantă pentru arenda lotului de pământ.

36. Conform art.774 alin. (1) și art.776 Codul civil, *în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face. Obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii*.

37. În conformitate cu prevederile art. 858 alin. (1) și (2) Codul civil, *temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.*

38. Judecătorul reține că în baza Contractului de arendă din 16.08.2019 pârâta „*****” S.R.L., a preluat folosirea lotului de pământ cu numărul cadastral 1201309371 din or. *****

39. Conform art.7 alin. (1) Codul civil, *legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare*.

40. Raporturile juridice între părți s-au născut în baza contractului din 16.08.2019, astfel, în speța supusă judecății fiind aplicabile prevederile Codului civil în redacția de după 01 martie 2019.

41. Astfel, conform art. 1288 alin. (1) Codul civil, *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*.

42. Articolul 1300 alin.(1) Codul civil prevede că, *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*.

43. Elementele în funcție de care se determină arenda pentru fiecare categorie de folosință a bunului pot fi: suprafața terenului, potențialul de producție, structura parcelară, relieful și gradul posibilității de efectuare a mecanizării, posibilitățile de acces, distanța față de locurile de depozitare, industrializare sau de comercializare, starea clădirilor, amenajărilor sau altor dotări, gradul de amortizare a tehnicii agricole arendate.

44. Potrivit pct.4 din Contractul de arendă nr.15/19 din 16.08.2019, la momentul încheierii contractului mărimea arendei se stabilește în sumă de 1 000 lei/an. Arenda se depune de arendaș prin virament pentru fiecare an cu anticipație și nu mai târziu de 10 ianuarie.

45. Iar pct. 6 al aceluiași contract stabilește că arendașul este obligat să achite arenda în volumul, termenele și ordinea prevăzută de contract.

46. Prin urmare, conform calculului anexat, datoria „*****”S.R.L. conform contractului de arendă nr.15/19 din 16.08.2019, taxa anuală de 1 000 lei, pentru perioada 05.05.2019 – 01.04.2024 este de 3 405 lei (f.d.18), fapt ce atestă că pârâta „*****”S.R.L. nu și-a onorat obligația de plată a arendei în termenul prevăzut de pct.4 din contract, motiv din care judecătorul urmează să admită pretenția privind încasarea datoriei ca fiind întemeiată.

47. În conformitate cu prevederile art.98 alin.(1) Cod de procedură civilă, *cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanța judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pârât proporţional părţii admise din acţiune dacă pârâtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.*

48. Astfel, judecătorul consideră necesar de a încasa de la „*****” S.R.L. în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 250,00 lei, conform anexei nr.1, pct. 1.1.1. din Legea taxei de stat nr.213 din 31.07.2023 (în vigoare 01.01.2024).

49. Conducându-se de art. 238-241, art. 276^2-276^4 Codul de Procedură Civilă al Republicii Moldova, judecătorul,

h o t ă r ă ş t e :

Se admite cererea de chemare în judecată cu valoare redusă depusă de *****împotriva **„*****” S.R.L.** cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la **„*****” S.R.L.**, cu sediul în ***** c/f *****în beneficiul *****, cu sediul în ***** cu titlu de datorie - suma de 3 405,00 (trei mii patru sute cinci, 00) lei.

Se încasează de la **„*****” S.R.L.**, cu sediul în ***** c/f *****în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 250,00 lei.

Hotărârea judecătorească adoptată se publică pe pagina web a instanței judecătorești și se comunică participanților la proces.

Se explică părților că instanța va întocmi hotărârea integrală dacă în termen de 30 de zile de la comunicarea dispozitivului hotărârii vor solicita în mod expres acest lucru, termenul de 30 de zile fiind unul de decădere sau în termen de 30 de zile de la comunicarea dispozitivului hotărârii vor depune cerere de apel.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chişinău, în termen de 30 zile de la data comunicării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Hîncești (sediul Ialoveni).

Judecător **Svetlana Bîcu**