Dosarul nr. 2-24085284-12-2c-01082024 (2c-1746/24)

H O T Ă R Î R E

în numele Legii

11 februarie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul centru)
Instanţa compusă din:
preşedintele şedinţei, judecătorul Brăgaru Alina
grefier Mamaliga Vitalina
cu participarea reprezentantului reclamanților, Darii Dumitru și reprezentantul pîrîtei, avocatul Covganeț Ludmila,

a examinat în şedinţa de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul Municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău împotriva S.R.L.”Vipostal” cu privire la încasarea datoriei rezultate din contractul de arendă nr.*****din *****și penalității contractuale,

a c o n s t a t a t:

I. Argumentele participanţilor la proces:

1. La data de 31 iulie 2024, Consiliul Municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău s-au adresat în judecată cu o cerere împotriva S.R.L.”Vipostal”, solicitând încasarea datoriei rezultate din contractul de arendă nr.*****din 10.07.213, pentru perioada 10.07.2021 – 10.07.2023 în mărime de 29 436,00 lei, penalității pentru 710 zile în mărime de 23 401,60 lei.
2. În motivarea acțiunii reclamanții menționează că la data de *****între Primăria municipiului Chișinău și S.R.L. ”Vipostal” a fost încheiat contractul de arendă funciară nr. *****privind darea în arendă a lotului de pământ cu suprafața de***** ha, situat în mun. Chișinău,***** (nr. cadastral *****) având la bază decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 6/33-16 din 27.06.2013, cu modificările ulterioare prin Decizia nr. 6/19 din 19.12.2016.
3. Conform art. 42 Cod funciar al RM, terenurile din intravilan se află la administrarea autorităților publice locale, iar din municipii – în proprietate municipală, deci locul de pământ cu suprafața de***** ha, cu nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău,*****, constituie proprietate municipală.
4. Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de***** ha,*****, aparține cu drept de proprietate municipiului Chișinău.
5. Reclamanții au invocat prevederile art. 1288 alin. (3), 1251, 1262 Cod civil, menționând că potrivit pct. 2.5 din contractul de arendă nr. 5228/2010 – arenda se depune de arendaș prin virament pentru fiecare an cu anticipație nu mai târziu de 10 iulie.

6. Potrivit pct. 3.2.2 din contractul de arendă nr. 6274/2013, arendașul urmează să achite arenda în volumul, termenele și ordinea prevăzută de contract.
7. Totodată potrivit conform cap. 4, punctului 3.2.2 din contractul de arendă nr. 6274/2013, arendașul urmează să achite o amendă egală cu 0,2 % din arenda anuală pentru fiecare zi a depășirii termenului stabili pentru achitarea arenzii.
8. Reclamanții menționează că pârâtul nu a respectat prevederile expres stipulate în contractul de arendă nr. 6274/2013, neachitând suma de 29 436,00 lei pentru folosirea bunului imobil – lotul de pământ cu suprafața totală de***** ha din***** cu nr. cadastral *****, pentru perioada 10.07.2021 – 10.07.2023. În scopul soluționării amiabile a litigiului au expediat notificarea nr. 1-03/2-671 din 22.06.2023. Pârâtului i s-a acordat un termen suplimentar pentru stingerea integrală a datoriei, însă nu și-a îndeplinit obligațiile, motiv din care solicită încasarea datoriei în mărime de 29 436,00 lei și penalității în mărime de 23 401,60 lei.
9. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 05 august 2024 s-a acceptat în procedura cererilor cu valoare redusă cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul Municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău împotriva S.R.L.”Vipostal” cu privire la încasarea datoriei rezultate din contractul de arendă nr.*****din *****și penalității contractuale.
10. După depunerea cererii cu valoare redusă, întru respectarea dispozițiilor art. 276^3 alin. (3) Cod de procedură civilă, a fost dispusă comunicarea pârâților a copiei acțiunii cu anexe, fiind explicat inclusiv dreptul de a depune referință asupra cererii cu valoare redusă în termen de 30 de zile de la data recepționării copiei pe cerere cu anexe.
11. La data de 26 august 2024, pârâtul S.R.L. ”Vipostal” a primit copia acțiunii cu anexe și încheierea instanței, fapt confirmat prin avizul de recepție.
12. La data de 23 septembrie 2024, reprezentantul pârâtului, avocatul Covganeț Ludmila a depus cerere privind excepția de tardivitate, solicitând respingerea cererii de chemare în judecată în partea încasării penalității pentru 710 zile, în mărime de 23 401,60 lei, ca fiind tardivă.
13. La aceeași dată reprezentantul pârâtului, avocatul Covganeț Ludmila a depus referință prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată, ca neîntemeiată.
14. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 07 octombrie 2024 s-a dispus examinarea cererii cu valoare redusă depusă de Consiliul Municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău împotriva S.R.L.”Vipostal” cu privire la încasarea datoriei rezultate din contractul de arendă nr.*****din *****și penalității contractuale, în ordine generală, în procedură contencioasă.
15. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 11 februarie 2025 s-a respins cererea reprezentantului pârâtului, avocatul Covganeț Ludmila cu privire la excepția de tardivitate, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul Municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău împotriva S.R.L.”Vipostal” cu privire la încasarea datoriei rezultate din contractul de arendă nr.*****din *****și penalității contractuale ca neîntemeiată.

16. În ședința de judecată reprezentantul reclamanților, Darii Dumitru a susținut integral cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia.
17. Reprezentantul pârâtului, avocatul Covganeț Ludmila a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

II. <u>Aprecierea instanţei de judecată:</u>

18. Audiind participanții la proces, studiind cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate, examinând probele administrate întru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată consideră necesar de a respinge cererea de chemare în judecată din considerentele ce succed.
19. În conformitate cu prevederile art. 118 alin.(1) Cod de procedură civilă al RM, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.
20. Potrivit prevederilor art. 121 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.
21. În conformitate cu prevederile art. 130 alin. (1) și (2) Cod de procedură civilă al RM 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. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor.
22. În conformitate cu art. 8 alin.(1) Cod Civil al RM (în vigoare până la data de 01.03.2019), drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile, iar potrivit alin.(2) lit. a) al aceluiași articol, prevede că, drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice.
23. Potrivit art.9 alin.(1) Cod civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară, iar în conformitate cu alin. (2), neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.
24. Conform alin.(1) art.512 Cod civil al RM, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute.

25. În conformitate cu prevederile art.514 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.
26. Potrivit art. 514 Cod civil al RM obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.
27. În corespundere cu prevederile art. 572 alin. (1) și (2) CC al RM temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.
28. În conformitate cu art. 667 alin. (1) Cod civil, ”Părţile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte şi pot stabili conţinutul lor. Dacă, în scopul protecţiei intereselor prioritare ale societăţii sau ale unui individ, efectele unui contract depind de încuviinţarea autorităţilor statului, limitările şi condiţionările trebuie reglementate prin lege.”
29. În ședință de judecată s-a constat cu certitudine că la data de 10.07.2013, Primăria mun. Chișinău și S.R.L. ”Vipostal”, în calitate de arendaș au încheiat contractul de arendă nr. 6274/2013.
30. Potrivit pct. 1.1 al Contractului, în baza deciziei nr. 6/33-16 din 27.06.2013, proprietarul a dat iar arendașul a luat în arendă loturile de pământ cu nr. cadastral 0100403109, cu suprafața de 0,0939 ha și destinația lotului pentru exploatarea obiectivului comercial cu oficii și cu nr. cadastral *****, cu suprafața de*****, cu destinația provizoriu, fără drept de îngrădire pentru amenajarea complexă și organizarea parcării auto, situate în mun. Chișinău, str. Petricani, nr. 17.
31. Potrivit pct. 2.2. al Contractului, la momentul încheierii contractului mărimea arenzii se stabilește în sumă de 9 437 lei/an, inclusiv: lotul 1 – 4 721,00 lei/an, lotul nr. 1- 4 716,00 lei/an.
32. La pct. 2.5, 2.6 al Contractului părțile au prevăzut că arenda se depune de ”arendaș” prin virament pentru fiecare an cu anticipație și nu mai târziu de 10 iulie. În cazul ne recalculării mărimii arendei, peste un an, ”Arendașul” va achita cu anticipație arenda prin virament, reieșind din mărimea stipulată în p. 2.2, cel târziu la 10 iulie,
33. La pct. 2.7 părțile contractuale au stipulat că recalcularea cuantumului plății de arendă se efectuează în conformitate cu prevederile legislației Republicii Moldova. În cazul recalculării, procesul – verbal de stabilire a noului cuantum se anexează la prezentul contract și constituie parte indivizibilă a lui. Dacă ”Arendașul” nu a efectuat plata cu anticipație în modul stabilit la pct. 2.4 și intervine majorarea cuantumului plății de arendă, acesta va fi obligat să achite plata potrivit noului cuantum, începând cu data survenirii obligației contractuale de plată (datoriei).
34. La pct. 3.2.2 al contractului s-a indicat că arendașul este obligat să achite arenda în volumul, termenele și ordinea prevăzută de contract.
35. Potrivit capitolului 4, încălcarea de către arendaș a obligației fixate la pct. 3.2.2 are drept consecință achitarea unui amenzi egale cu 0,2 % din arenda anuală pentru fiecare zi a depășirii termenului stabilit pentru achitarea arenzii.

36. Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, asupra terenului cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, sect. *****,***** este grevat cu arendă titularului S.C. ”Vipostal” S.R.L., în temeiul contractului de arendă nr. *****din 10.07.2013, înregistrată la data de 16.04.2014.
37. Instanța de judecată constată că reclamanțiii au expediat în adresa pârâtului reclamația nr. 1-03/2-671 din 22.06.2023, prin care a solicitat plata arendei pentru perioada 10.07.2021 – 10.07.2023, în mărime de 29 436,00 lei și penalității în mărime de 23 401,60 lei. Reclamanții au menționat că conform deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 din 02.04.2013, ”Pentru aprobarea Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău” și contractul nr. *****plata pentru folosirea terenului constituie suma de 16 480,00 lei, per an.
38. Instanța de judecată reține că la data de 31.07.2024, reclamanții Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău s-au adresat Judecătorie Chișinău, sediul Centru cu o cerere de chemare în judecată împotriva S.R.L. ”Vipostal”, prin care au solicitat în baza contractului de arendă nr. 46274/2013, încasarea de la S.R.L. ”Vipostal” a sumei de 29 436 lei, ce reprezintă plata pentru folosirea lotului de pământ cu suprafața de***** ha din str. Petricani 17 cu nr. cadastral *****, pentru perioada 10.07.2021 – 10.07.2023 cât și a penalității pentru 710 zile, în mărime de 23 401,60 lei, în beneficiul Consiliului municipal Chișinău.
39. La materialele cauzei reclamații au anexat un borderou de calcul al plății de superficie a terenului pe care nu sunt construcții private, emis la data de 05.10.2023, în privința terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de***** ha, situat în mun. Chișinău,*****, care nu a fost semnat de persoana emitentă.
40. Instanța de judecată ținând cont de prevederile pct. 2.7 al contractului de arendă nr. *****din 10.07.2013, reține că la materialele cauzei lipsește procesul – verbal de stabilire a noului cuantum al arendei în mărime de 16 480,00 lei/an, la care pretinde Consiliul municipal Chișinău, ori actul juridic civil din care rezultă nașterea acestei obligații de achitare a sumei de 16 480,00 lei/an de către S.R.L. ”Vipostal” în beneficiul Consiliului municipal Chișinău, lipsește.
41. Instanța de judecată respinge alegațiile reprezentantului reclamanților, Darii Dumitru precum că pârâtului i s-a adus la cunoștință noul preț al arendei prin reclamația nr. 1-03/2-671 din 22.06.2023 ori reieșind din prevederile contractuale, Consiliul municipal Chișinău urma să emită un proces – verbal de stabilire a cuantumului arendei, pe care să îl aducă la cunoștință pârâtului, pentru ca ulterior să survină obligația de plată a acesteia de către S.R.L. ”Vipostal”.
42. Instanța reține că, potrivit contractului de arendă nr. 6274/2013, încheiat la data de 10 iulie 2013, prețul anual al arendei pentru terenul cu numărul cadastral 0100403.004, amplasat în municipiul Chișinău, str. Petricani, nr. 17, a fost stabilit la suma de 4 721,00 lei. Din analiza înscrisurilor prezentate în cauză rezultă că S.R.L. „Vipostal” a executat obligația contractuală de plată a arendei, achitând sumele datorate în conformitate cu prevederile contractuale. Astfel, prin ordinele de plată nr. 1477 din 29 ianuarie 2021 (9 437,00 lei), nr. 393 din 12

aprilie 2022 (4 721,00 lei) și nr. 952 din 9 august 2023 (5 174,50 lei), societatea a demonstrat respectarea obligațiilor de plată asumate.

43. Prin prisma prevederilor art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă care prevede că fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel motiv din care judecătorul atestă că reclamantul nu a dovedit de unde rezultă obligația de plată a renovației și reparației.
44. În asemenea circumstanțe, instanța de judecată consideră întemeiată respingerea pretențiilor formulate de către Consiliul municipal Chișinău și Primarul municipiului Chișinău privind încasarea din contul S.R.L. „Vipostal" a sumei de 29 436,00 lei, pretinsă ca datorie aferentă contractului de arendă nr. *****din 10.07.2013, pentru perioada 10.07.2021 – 10.07.2023, precum și a penalității în cuantum de 23 401,60 lei, aferentă unui presupus neexecutări a obligației contractuale pe o durată de 710 zile.
45. Această concluzie este justificată de următoarele considerente juridice. Executarea obligației de plată de către arendaș – Conform art. 1296 alin. (3) lit.c) din Codul civil al Republicii Moldova, „să achite plata pentru arendă în termenul și în modul stabilit". În speță, S.R.L. „Vipostal" a demonstrat, prin ordinele de plată anexate la dosar, că și-a îndeplinit obligațiile de plată a arendei în cuantumul și termenele stabilite, respectiv: suma de 9 437,00 lei la 29.01.2021; suma de 4 721,00 lei la 12.04.2022 și suma de 5 174,50 lei la 09.08.2023.
46. Aceste plăți acoperă integral arenda anuală stabilită prin contract pentru perioada vizată, respectiv 2021–2023, având în vedere că prețul anual convenit era de 4 721,00 lei, iar prețul nou la care pretind reclamanții nu a fost stabilit corespunzător prevederilor contractuale și nici nu a fost adus la cunoștință companiei pîrîte.
47. Principiul forței obligatorii a contractului *pacta sunt servanda* – Potrivit art. 996 din Codul civil, contractul legal încheiat are putere de lege între părți. Atâta timp cât S.R.L. „Vipostal" a respectat clauzele contractului de arendă, autoritatea publică locală nu este îndreptățită să pretindă sume suplimentare sau majorări nejustificate și despre care nu a informat compania pîrîtă.
48. Inexistența unei datorii certe, lichide și exigibile – pentru admiterea unei cereri de încasare a unei datorii, este necesar ca aceasta să fie determinată clar din punct de vedere al cuantumului, temeiului și exigibilității. În speță, probele cercetate demonstrează contrariul: nu există o datorie restantă certă, iar pretenția reclamanților este lipsită de temei factologic și juridic.
49. Soarta pretenției accesorii depinde de pretenția principală – în conformitate cu principiul *accesorium sequitur* principale (accesoriul urmează principalul), penalitatea solicitată în temeiul art. 947 alin. (2) Cod civil nu poate fi admisă întrucât pretenția principală privind datoria nu este fondată. În lipsa unei întârzieri reale, penalitatea calculată pentru 710 zile este, de asemenea, nejustificată și trebuie respinsă.
50. Din considerentele expuse, instanța consideră necesar de a respinge ca neîntemeiată acțiunea înaintată de către Consiliul Municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău împotriva

S.R.L.”Vipostal” cu privire la încasarea datoriei rezultate din contractul de arendă nr.*****din *****și penalității contractuale, ca neîntemeiată.

51. În conformitate cu prevederile art.1170 Cod civil (în redacția Legii nr.1107 din 06.06.2002) și art. art. 238-241 CPC al RM, instanţa de judecată, -

h o t ă r ă ş t e:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul Municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău împotriva S.R.L.”Vipostal” cu privire la încasarea datoriei rezultate din contractul de arendă nr.*****din *****și penalității contractuale, ca neîntemeiată.

Hotărîrea este cu drept de atac în ordine de în apel în Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile din momentul pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul centru).

Preşedintele şedinţei
judecătorul **Brăgaru Alina**