Dosarul nr.2-4283/2025
2-25146752-09-2-17102025-1

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

02 aprilie 2026 mun. Bălți

Judecătoria Bălți, sediul Central
Instanţa compusă din:
preşedintele şedinţei, judecătorul Eugen Bejenaru
grefier Maria Chircu

examinând în sediul instanţei, în şedinţă publică pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria sat. Elizaveta împotriva Turtureanu Oleg privind încasarea penalității,

c o n s t a t ă :

La 17 octombrie 2025 Primăria satului Elizaveta a depus cerere de chemare în judecată împotriva Turtureanu Oleg privind încasarea penalității.

În motivarea cererii de chemare în judecată s-a indicat că, la data de 01.07.2016, în baza contractului de arendă a terenurilor nr.10, Primăria, în calitate de arendator, a transmis în arendă pârâtului, în calitate de arendaș, terenul agricol cu numărul cadastral *****, având suprafața de 8,5435 ha.

Părțile au convenit ca plata anulată în sumă de 18830,76 lei să fie achitată în rate egale până la 01.07 și reciproc 31.11 a anului respectiv.

Potrivit informației disponibl Primăriei satului Elizaveta terenul dat este folosit de pârât în prezent.

Potrivit informațiilor disponibile, terenul menționat este utilizat de către pârât până în prezent. Conform pct.10 cap.5 lit.c) din contract, arendașul este obligat să achite plata pentru arendă în termenul și modul stabilit.

Conform pct.1.3 al deciziei Consiliului Elizaveta nr. 02/13 din 05.04.2017 penalitatea constituie 1% din plata neachitată pentru fiecare zi de întârziere.

Indică faptul că arendașul nu și-a onorat obligațiile contractuale pe parcursul anilor 2022– 2023, ceea ce a generat o restanță la penalități în sumă totală de 183 599,91 lei, respectiv pentru anul 2022, pentru perioada 01.01.2023-01.11.2024 - 126 166,09 lei, pentru anul 2023, pentru perioada 01.01.2024-01.11.2024 - 57 433,82 lei, pentru anul 2023.

La 31.07.2023 prin somația nr. 341, la 16.11.2023 somația nr. 510 la 16.01.2024, somația nr. 26, pârâtul a fost informat despre existența și cuantumul creanțelor și necesitatea achitării acestora, cu indicația rechizitelor bancare. Somațiile menționate nu au produs careva efecte juridice fiind neexaminate. Concomitent, prin convorbire telfonică cu reprezentantul Primăriei, pârâtul și-a asumat obligațiunea de a achita restanțele menționate supra.

Faptul existenței restanțelor menționate și cuantumul acestora este recunoscut și de către arendaș. Așa, ca răspuns la avizele arendatorului priivnd achitarea restanțelor și penalităților, arendașul a solicitat acordarea unui termen până la 05.05.2024, pentru achitarea plăților de bază și exonerarea de plata penalitățoo. La momentul depunerii cererii arendașul a achitat totalmente plata de bază, însă nu a achitat penalitatea și nu a solicitat reeșalonarea acesteia.

Asfel, la 26.01.2024, prin decizia Consiliul sătesc Elizaveta nr. 1/7 s-a dispus adresarea în instanța de judecată pentru rezoluționea contractului cu încasrea forțată a penalității. Dat fiind faptul că ulterior, arendașul a achitat plata de bază, Consiliul satului Elizaveta nu solicită rezelierea contractului.

Astfel, Primăria satului Elizaveta la 31.03.2025, prin somația nr. 87, a informat arendașul despre existența și cuantumul creanțelor și a acordat termen suplimentar (30 zile), pentru achitarea acestora.

Conform calculelor contabile cuantumul penalității la 01.11.2024 constituie 183 599,91 lei.

Solicită reclamanta Primăria satului Elizaveta încasarea de la pârâtul Turtureanu Oleg a penalității în sumă de 183 599,91 lei, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

La 17.10.2025 prezenta cauză civilă a fost repartizată în mod automat-aleatoriu judecătorului Eugen Bejenaru iar prin încheierea din aceeași dată 20.10.2025 cererea de chemare în judecată a fost acceptată în procedura contencioasă (f.d.1,40).

Pârâtul Lupăcescu Nicolae la 10.11.2025 a depus referință pe marginea acțiunii formulate de reclamant prin care și-a exprimat dezacordul cu acțiunea și a cerut respingerea acțiunii (f.d.42-43).

În motivarea referinței, pârâtul a indicat că, între Primăria satului elizaveta și Turtureanu Oleg întra-adevăr este semnat contractul nr.10 de arendă a terenului din 01 iulie 2016, prn care i s-a transmis în arendă sectorul de teren cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 8, 5435 ha pe un teren de până la data de 01 iulie 2041. Anterior, din anumite dificultăți financiare și ani. Anterior, din anumite dificultății dificultăți financiare și ani agricoli grei, întradevăr arenda a fost achitată cu întârziere, însă cu mult până la depunerea prezentei acțiunii. Ceea ce ține dee penalitate solcitată a se încasa în contractul nr. 10 de arendă a terenului din 01 iulie 2016 nu este inserată clauza penală ceea ce atrage nulitatea clauzei penale. Reclamantul face trimitere la Decizia nr. 02/13 din 05 aprilie 2017 a Consiliului sătesc Elizaveta, prin care s-a stabilit procentul de penalitate pentru întârziere de achitare a plății de arensdă a terenurilor, însă respectiva decizie a fost emisă ulterior semnării contractului de arendă. Prin reclamațiile la care se face trimite în acțiune, se solicită doar achitarea datoriei și nu se solicită penalitatea și nici nu a fost anunțat despre o eventuală penalitate vis-a-vi de faptul că în contractul de arendă nu este stabilită clauza penală și nici cu decizia Consiliului menționat nu a făcut cunoștință. Datoria pe arendă a fost achitată până la înăintarea acțiunii, fapt pe care reclamanta Primăria satului Elizaveta a indicat chiar în cererea de chemare în judecată. Drept urmare, având în vedere că clauza penală nu a fost stabilită în scris în contractul de arendă, cât și faptul că arendatorul reclamtnul Primăria satului Elizaveta a acceptat datoria fără a-și rezerva expres dreptul de a solicita penalitatea la momentul primirii executării, consideră că nu sunt temeiuri de fapt și de drept pentru admiterea acțiunii și acesta urmează a fi respinsă integral. (f.d.48-49)

În cadrul examinării cauzei, la 12 februarie 2026 reclamanta Primăria satului Elizaveta, a depus cerere de reducere a cuantumului pretențiilor și anume a solicitat încasarea din contumul lui Turtureanu Oleg în beneficiul Primăriei satului Elizaveta a penalității în sumă de 138 029,49 lei, la situația din 01.11.2024. la fel și încasarea din contul reclamantului a cheltuielilor de judecată.

În cadrul ședinței de judecată, reprezentantul reclamantei Primăria satului Elizaveta, Veaceslav Guguri a susținut integral acțiunea, solicitând admiterea acțiunii încasarea din

contumul lui Turtureanu Oleg în beneficiul Primăriei satului Elizaveta a penalității în sumă de 138 029,49 lei, la situația din 01.11.2024 și a cheltuielilor de judecată.

Pârâtul Turtureanu Oleg, în cadrul ședinței nu s-a prezentat, fiind citat în mod legal prin intermediul scrisorii cu aviz, citația fiind înmânată pâârtului la data de 23.10.2025 (f.d. 44). Totodată, prin referința depusă la 25 noiembrie 2025, pârâtul a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa (f.d. 48-49).

În conformitate cu art.206 alin.(1) Codul de procedură civilă, Părţile au dreptul să solicite instanţei judecătoreşti examinarea cauzei în lipsa lor şi remiterea copiei de pe hotărîre.

Reieșind din cele expuse, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa pârâtului Turtureanu Oleg, care a fost înștiințat legal și a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa.

Aprecierea instanței:

Audiind explicațiile participantului prezent la proces, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speța, instanța de judecată concluzionează de a respinge acțiunea, reieșind din următoarele considerente.

În temeiul art.240 alin.(1) Codul de procedură civilă, 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.

În contextul pretențiilor deduse judecării, instanța de judecată reține că în conformitate cu prevederile art.5 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.

Instanța statuează că, prin prisma imineței respectării dreptului la un proces echitabil, garantat de art.6 din Convenția Europeană pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăților fundamentale, pornind de la necesitatea asigurării dreptului părților la o hotărâre motivată, instanța de judecată își va motiva concluziile în prezenta speță, prin prisma analizei argumentelor prezentate de către părți, raportate la materialele cauzei civile și la cadrul legal incident.

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. Alin.(4) În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

Astfel, instanța relevă că speței îi sunt aplicabile prevederile Codului civil în redacția Legii nr.1107-XV din 06.06.2002, în vigoare până la 01.03.2019 or, contractul de arendă care face obiectul prezentei cauze a fost încheiat la 0.07.2016.

Deci, în conformitate art.8 alin.(1) Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019) drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii

civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile. Alin.(2) lit.a) Drepturile şi obligaţiile civile apar: din contracte şi din alte acte juridice.

Potrivit art.9 alin.(1) Cod civil (în vigoare până la 01.03.2019), 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.

Conform art.512 Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.

Potrivit dispoziţiilor art.514 (în vigoare până la 01.03.2019) Codul 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 dispoziţiilor art.572 alin.(1) Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Alin.(2) Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Conform art.666 alin.(1) Codul civil RM (în redacția până la 01.03.2019), contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Conform art.911 Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), arenda este contractul încheiat între o parte – proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal de terenuri şi de alte bunuri agricole (arendator) – şi altă parte (arendaş) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată şi la un preţ stabilit de părţi. Prin acordul părţilor, dispoziţiile cu privire la arendă se aplică şi la locaţiunea altor imobile. Contractului de arendă se aplică în modul corespunzător dispoziţiilor cu privire la locaţiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel.

Conform art.912 Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019) contractul de arendă se încheie în scris.

Conform art.916 alin.(1) Codul civil, plata arendei se face în natură, în bani sau în natură şi în bani, potrivit acordului dintre părţi, şi se execută în termenul şi în locul stabilit în contract.

Instanța reține, că contractul este un acord între două sau mai multe persoane cu scopul nașterii unui raport juridic. Încheierea contractelor este guvernată de principiul libertății contractuale, deoarece orice contract este creația unei voințe umane. Principiul libertății contractuale se exprimă şi prin aceea că o persoană poate încheia orice fel de contract, poate să determine prin voința sa clauzele contractuale și efectele pe care contractul urmează să le producă. De asemenea, părțile pot să modifice sau să stingă obligațiile exprimate în contract.

Așdar, în cadrul examinării cauzei, instanța a constatat cu certitudine că, la data de 01 iulie 2016, între Primăria satului Elizaveta, mun.Bălți, în calitate de arendator, și Turtureanu Oleg, în calitate de arendaș, a fost încheiat contractul de arendă nr.10, prin care arendatorul a dat, iar arendașul a primit în arendă sectorul de teren cu nr.cadastral *****, cu suprafața de 8,5435 ha, destinat utilizării pentru pășuni, scopuri agricole și construcția obiectelor (f.d.25-29).

Potrivit punctului 3 din contract, termenul de arendă a fost stabilit de părți de 25 ani începând cu 01.07.2016 și expiră la 01 iulie 2041.

Potrivit punctului 6 din contractul încheiat între părți, pentru exploatarea terenurilor arendate arendașul achită o plată anuală în două tranșe a câte ½ din plata anuală stabilă conform tabelului în unități bănești în sumă de 10 346,58 lei. Plata se achită în două tranșe: I până la 01.07. iar a doua nu mai târziu de 31.12. a fiecărui an a câte ½ din plata anuală.

Potrivit punctului 10 lit.c) din contract, arendatorul este obligat să achite plata pentru arendă în termenul și modul stabilit.

Prin scrisoarea nr.341 din 31.07.2023, Primăria satului Elizaveta i-a solicitat lui Turtureanu Oleg achitarea plății de arendă pentru terenul cu nr.cadastral *****, stabilită prin contractul de arendă nr.10 din 01.07.2016, în cuantum anual de 18 830,76 lei, din care pentru jumătate a anului 2023 suma de 9 415,38 lei. (f.d. 23)

Prin scrisoarea nr.510 din 16.11.2023, Primăria satului Elizaveta a expediat o scrisoare identică cu cea din 31.07.2023. (f.d. 21)

Prin cererea din 27.03.2024, Turtureanu Oleg a solicitat Primăriei satului Elizaveta acordarea unui termen suplimentar până la data de 05.05.2024, pentru achitarea plății de arendă. (f.d. 20)

Potrivit informației Primăriei satului Elizaveta nr.23 din 12.01.2024, plata de bază pentru arenda terenului agricol datorată de Turtureanu Oleg constituie suma de 37 661,52 lei, iar penalitatea pentru neachitarea arendei aferente anului 2022 constituie suma de 68 732,27 lei (f.d.19).

Prin decizia Consiliului sătesc Elizaveta nr.1/6 din 26.01.2024, s-a decis rezoluțiunea contractului de arendă funciară a terenului agricol, proprietate publică a UAT s.Elizaveta, cu nr.cadastral ***** și suprafața de 8,5435 ha, înregistrat la OCT Bălți cu nr.0300/17/285 din 01.07.2016, încheiat cu Turtureanu Oleg, cu încasarea forțată a restanțelor la plata arendei, a impozitului funciar și a penalităților. Totodată, s-a dispus ca juristul să perfecteze documentele necesare pentru inițierea procedurii judiciare de rezoluțiune a contractului de arendă din 01.07.2016, încheiat cu Turtureanu Oleg, cu încasarea forțată a restanțelor la plata arendei, a impozitului funciar și a penalităților (f.d.18).

Prin scrisoarea nr.79 din 07.02.2024, Primăria satului Elizaveta l-a informat pe pârâtul Turtureanu Oleg că datoria acestuia la plata arendei constituie suma de 37 661,52 lei, iar cuantumul penalității constituie suma de 68 732,27 lei. De asemenea, pârâtul a fost informat că, la data de 31.07.2023, prin somația nr.341, precum și la data de 16.11.2023, prin somația nr.510, a fost notificat despre existența și cuantumul creanțelor, precum și despre necesitatea achitării acestora, cu indicarea rechizitelor bancare. Somațiile menționate nu au produs efecte juridice, întrucât nu au fost onorate. Concomitent, în cadrul unei convorbiri telefonice cu reprezentantul Primăriei, pârâtul și-a asumat obligația de a achita restanțele menționate mai sus. Întrucât arendașul nu și-a onorat obligațiile contractuale privind plata arendei, arendatorul, cu acordul Consiliului satului Elizaveta, este nevoit să se adreseze instanței de judecată pentru încasarea forțată a plății de arendă, precum și pentru rezoluțiunea contractului. În acest sens, materialele acumulate au fost transmise Consiliului satului Elizaveta în vederea adoptării unei decizii privind posibilitatea rezoluțiunii contractului menționat. Astfel, la data de 26.01.2024, Consiliul satului Elizaveta, prin decizia nr.1/6, a dispus rezoluțiunea contractului de arendă, cu încasarea forțată a restanțelor la plata arendei, a impozitului funciar și a penalităților. Totodată, pârâtul a fost informat că contractul menționat poate fi rezoluționat și prin acordul părților, în vederea evitării cheltuielilor de judecată (f.d.17).

Potrivit informației Primăriei satului Elizaveta nr.64 din 17.03.2025, la data de 17.03.2025, restanța penalității aferente arendei terenului agricol pentru anul 2022 constituie suma de 126 166,09 lei, iar pentru anul 2023 constituie suma de 57 433,82 lei (f.d.14).

Ulterior, prin scrisoarea nr.87 din 31.03.2025, expediată în adresa lui Turtureanu Oleg, Primăria satului Elizaveta a solicitat repetat achitarea penalității calculate în baza contractului de arendă a terenului cu nr.cadastral *****, nr.10 din 01.07.2016, al cărei cuantum, la data de 01.11.2024, constituie: pentru anul 2022, aferent perioadei 01.01.2023 – 01.11.2024, suma de 126 166,09 lei; pentru anul 2023, aferent perioadei 01.01.2024 – 01.11.2024, suma de 57 433,82 lei, în total 183 599,91 lei. Concomitent, Primăria satului Elizaveta, conform pct. 22 al contractului menționat, a acordat un termen suplimentar pentru achitarea restanței menționate mai sus, termen care nu va depăși 30 de zile din momentul notificării pretenției (f.d.13).

Dat fiind faptul că pârâtul Turtureanu Oleg nu a achitat plata solicitată de către Primăria satului Elizaveta, la 17.10.2025, Primăria satului Elizaveta a depus cerere de chemare în judecată împotriva către Turtureanu Oleg, solicitând încasarea penalității în sumă de 183 599,91 lei, întemeiată exclusiv pe Decizia Consiliului sătesc nr.02/13 din 05.04.2017, prin care s-a stabilit penalitate de 1% din suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere. Reclamantul a indicat că arendașul a achitat integral plata de bază a arendei, însă a rămas restant la penalități.

Conform art. 667 alin.(1) Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), părţile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte şi pot stabili conţinutul lor, iar potrivit art. 668 alin.(2), contractul produce efecte numai între părţi dacă legea nu prevede altfel.

Aceste dispoziții consacră principiile fundamentale ale libertății contractuale și forței obligatorii a contractului.

Instanța reține că răspunderea contractuală sub forma clauzei penale are caracter eminamente convențional. Clauza penală constituie o evaluare anticipată a prejudiciului și produce efecte juridice exclusiv în temeiul acordului de voință al părților. Aceasta trebuie să fie stipulată expres în contract, cu indicarea clară a condițiilor de aplicare și a cuantumului ori a modului de determinare a penalității.

Din examinarea contractului de arendă a terenului agricol nr.11 din 01.07.2016, instanța constată că acesta nu conține nicio prevedere referitoare la aplicarea penalităților sau la existența unei clauze penale pentru întârzierea la plata arendei. Contractul reglementează obligația de plată a arendei și termenele de executare, însă nu stabilește nicio sancțiune contractuală pentru neexecutarea sau executarea tardivă a acestei obligații.

Conform art.624 alin.(1) Codul civil (în redacția până la 01.03.2019), clauza penală (penalitatea) este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulînd că debitorul, în cazul neexecutării obligaţiei, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun. Alin.(2) Prin clauză penală se poate garanta numai o creanţă valabilă. Alin.(3) Clauza penală poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligaţiei garantate prin clauza penală sau a părţii neexecutate. Alin.(4) Părţile pot conveni asupra unei clauze penale mai mari decît prejudiciul.

Articolul 625 alin.(1) și (2) Cod civil (în vigoare până la 01.03.2019) prevede că clauza penală se face în scris. Nerespectarea formei scrise atrage nulitatea clauzei penale.

Existența și valabilitatea clauzei penale sunt condiționate de manifestarea expresă, în scris, a consimțământului ambelor părți. Din interpretarea sistemică a acestor norme rezultă

că penalitatea nu poate fi prezumată și nici instituită unilateral, ci trebuie să fie rezultatul acordului expres și neechivoc al părților contractante.

Potrivit art.668 alin.(3) Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), contractul poate fi modificat sau rezolvit numai în conformitate cu clauzele sale ori prin acordul părţilor dacă legea nu prevede altfel.

Potrivit punctului 11 din contractul de arendă nr.11 din 01.07.2016, părțile au stipulat că la modificarea clauzelor contractului de arendă, părțile contractante semnează acorduri adiționale, înregistrate în modul stabilit, care sunt parte integrantă a contractului de bază după cum urmează: numărul, data acordurilor adiționale de modificare a conținutului contractului de bază, numerele de înregistrare.

Din materialele cauzei instanța constată că, ulterior încheierii contractului de arendă nr.11 din 01.07.2016, între părți nu a fost încheiat niciun acord adițional prin care să fie modificat conținutul contractului, inclusiv prin instituirea unei clauze penale privind aplicarea penalităților pentru întârzierea la plata arendei.

În lipsa unui asemenea acord adițional, semnat și înregistrat conform prevederilor contractuale, nu poate fi reținută existența consimțământului arendașului cu privire la aplicarea penalității de 1% pentru fiecare zi de întârziere, invocată de reclamant în temeiul Deciziei Consiliului sătesc Elizaveta nr.02/13 din 05.04.2017.

Instanța subliniază că adoptarea ulterioară a unei decizii a Consiliului sătesc, prin care s-a stabilit o penalitate aplicabilă contractelor de arendă, nu poate suplini lipsa consimțământului contractual al arendașului și nu poate modifica unilateral un raport juridic civil deja existent. O autoritate publică locală, chiar în calitate de parte contractantă, nu poate impune unilateral obligații suplimentare contractantului, în lipsa unui temei legal expres sau a acordului acestuia.

Decizia Consiliului sătesc Elizaveta menționată supra constituie un act administrativ cu caracter normativ intern, însă aceasta nu devine automat parte integrantă a contractelor civile anterior încheiate și nu poate produce efecte asupra acestora fără acceptarea expresă a părții vizate.

Or, aplicarea unei penalități care nu este prevăzută în contractul de arendă și care nu a fost convenită prin acord adițional contravine principiilor libertății contractuale și forței obligatorii a contractului.

În concluzie se menționează că, decizia Consiliului Local nr.02/13 din 05.04.2017 nu poate substitui sau modifica retroactiv clauzele contractuale privind penalitățile de întârziere. În conformitate cu principiul pacta sunt servanda, raporturile de arendă sunt guvernate de clauzele negociate în contract. Orice modificare a cuantumului sau a modului de aplicare a penalităților poate fi operată exclusiv prin acordul adițional al părților sau în temeiul unei prevederi legale imperative, decizia autorității servind doar ca temei intern pentru inițierea procedurii de modificare a contractului, fără a produce efecte juridice directe asupra obligațiilor arendașului în absența consimțământului acestuia.

În conformitate cu art.121 CPC, 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 soluționarea justă a cazului.

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

Având în susţinere dispoziţiile legale sus menţionate, analizând toate probele în ansamblu, din punct de vedere al veridicităţii şi pertinenţei acestora, instanţa de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria satului Elizaveta către Turtureanu Oleg privind încasarea penalității este neîntemeiată și respectiv urmează a fi respinsă.

În conformitate cu art.94 alin.(1) Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

În cererea de chemare în judecată, pe lângă pretenția de bază privind încasarea datoriei, reclamantul a solicitat și recuperarea din contul pârâtului a cheltuielilor de judecată.

Având în vedere soluția adoptată asupra fondului cauzei, prin care acțiunea reclamantului a fost respinsă ca neîntemeiată, instanța constată că nu sunt întrunite condițiile legale pentru obligarea pârâtului la compensarea cheltuielilor de judecată. Or, partea care a pierdut procesul este reclamantul.

Suplimentar, instanța reține că la materialele dosarului nu au fost anexate probe care să confirme suportarea de către reclamant a unor cheltuieli de judecată, astfel încât, chiar și în ipoteza admiterii acțiunii, lipsa probelor justificative ar fi împiedicat acordarea acestora.

În conformitate cu prevederile art. 236 CPC, instanţa de judecată,-

h o t ă r ă ş t e:

A respinge cererea de chemare în judecată depusă de Primăria sat. Elizaveta împotriva Turtureanu Oleg privind încasarea penalității, ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea este cu drept de apel în Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile, de la data pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Bălți, sediul Central.

Preşedintele şedinţei,

Judecător Eugen Bejenaru