Дело № 2-1009/2024
PIGD 2-23150693-23-2-24102023

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Закона

Резолютивная часть решения оглашена 09.07.2025 г. мун. Комрат
Мотивированное решение составлено 24.10.2025 г. мун. Комрат

Суд Комрат (центральный офис)
в составе:
председательствующего, судьи Хангану М.Г.,
при секретарях Тишковская Ю.А., Чакир В., Зайкова Р.,

с участием:
представителя истца К***** Т.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Примэрии мун. Чадыр-Лунга к Г***** И***** М***** о взыскании задолженности по арендной плате в размере 30 966,67 леев и сумму задолженности согласно расчетной ведомости цены за пользование земельным участком без договорных отношений в размере 192 600,91 леев

установил:

**Аргументы участников процесса:**

24 октября 2023 года истец обратился в суд Комрат офис Чадыр-лунга с вышеуказанным исковым заявлением, которое посредством Интегрированной программы по делопроизводству (PIGD) было распределено судье суда Комрат офис Чадыр-Лунга Рэу С.В.

Согласно Решения Высшего Совета Магистратуры №262/18 от 16.05.2024 Судья Суда Комрат офис Чадыр-Лунга Станислав Рэу переведен в суд Хынчешть центральный офис с 01 сентября 2024 года, в связи с чем судья Станислав Рэу заблокирован в Интегрированной компьютерной программе по управлению делами от распределения дел с 01.07.2024 года.

02 сентября 2024 года определением председателя суда Комрат Ботезату И.Л., а также посредством Интегрированной программы по делопроизводству (PIGD) вышеуказанное гражданское дело 30 сентября 2024 года было перераспределено судье суда Комрат центральный офис Хангану М.Г.

Обосновывая свои исковые требования, истец в иске ссылается на следующие обстоятельства и основания.

**Истец указывает, что** ранее, между Примэрией мун. Чадыр-Лунга, как арендодателем и **Г***** **И***** **М*****  как арендатором был заключен договор аренды на земельный участок несельскохозяйственного назначения:

1) согласно договору аренды земельного участка № ***** от 0***** г. Г***** И.М., был предоставлен в пользование земельный участок, являющийся собственностью Примэрии мун.Чадыр-Лунга, расположенный по адресу: мун. Чадыр-Лунга, ул. *****, с кадастровым номером *****, площадью 0,7101 га, предназначенный для установки холодильных камер.

Согласно ст. 916 ГК РМ (в редакции, при которой был заключен договор аренды № ***** от 0***** года) арендная плата должна была вноситься в денежном выражении согласно договоренности, между сторонами и осуществляться в установленные договорам сроки.

**В** соответствии с п.3.1 **договора № ***** от 0***** года,** арендная плата за предоставленный по данному договору земельный участок составляет **91730 (девяносто одна тысяча семьсот тридцать) лей в год.** Согласно п. 3.2 оплата должна была вноситься ежеквартально равными частями по **22932 (двадцать два девятьсот тридцать два) лей, 50 бань** до 10 числа каждого следующего за кварталом месяца.

Однако Г*****И.М. в нарушение условий договора № ***** от 0***** г. и норм действующего законодательства РМ арендная плата не выплачивалась. **Последняя оплата производилась 22 ноября 2019 года в сумме 188050 (сто восемьдесят восемь тысяч пятьдесят) лей, 50 бань**

Таким образом, задолженность ***Г***** И.М.*** перед Примэрией г. Чадыр-Лунга по арендной плате по договору № ***** от 0***** г., на 01.10.2021 года составляет **30 966 (тридцать тысяч девятьсот шестьдесят шесть) лей 67 бань.**

Так же в виду того, что договор № ***** от *****г. истек ***** года. Однако имущество Г***** И.М. расположено на вышеупомянутом земельном участке, что доказывает фактическое использование земельного участка без договорных отношений.

На основании изложенного и руководствуясь п. 11 ст. 10 Закона РМ « о нормативной цене и порядке купли - продаже земли» в одностороннем порядке была начислена плата за пользование, которая согласно решению городского совета Чадыр-Лунга № XLVI/6.9 от 15.05.2018 г. составляет 3% от нормативной цены земли и согласно Расчетной ведомости цены за пользование земельным участком без договорных отношений по ул. *****, 14/А (прилагается) составляет **192600 (сто девяносто две тысячи шестьсот)**

**лей, 91 б.**

Путем сложения сумм задолженности по договору аренды и расчета цены за пользование земельным участком без договорных отношений, общая сумма долга составляет **223 567 (двести двадцать три тысячи пятьсот шестьдесят семь) лей 58 б.**

Направленное в адрес Г***** И.М. предварительное заявление (исх. № 3044 от 27.10.2021 г.) о погашении имеющейся задолженности и решения вопроса с оформлением договорных отношений в виду истечения договора аренды № ***** от 0***** г. осталось без какого-либо ответа и должной реакции по выплате имеющейся задолженности и заключения договора.

В виду вышеизложенного и в связи с тем, что Г***** И.М. до настоящего времени добровольно не была возмещена задолженность по арендной плате Примэрии мун. Чадыр-Лунга, а предварительное заявление (№ 3044 от 27.10.2021 г.) с требованием выплаты образовавшегося долга в адрес Г***** И.М. в целях принятия досудебных мер по урегулированию имеющегося спора, было проигнорировано, обращение в суд является единственной возможностью для защиты интересов Примэрии мун. Чадыр-Лунга.

По праву, истец обосновывает иск на положения ст. 916 ГК РМ в редакции, при которой был договор аренды № ***** от 0***** г., а так же п.f) ст.29 Закона РМ «о местном публичном управлении», ст.41 Земельного кодекса РМ; ст. $10^{/1}$, п. 11, ст. 10 Закона РМ «о нормативной цене и порядке купли- продаже земли», ч.2 ст. 858, п. а) и е) ч.(1) ст.901, ст.912, ст.934, ст. 936. п. с) ч.(3) ст.1296, ч.(1) ст.1300, 1308 ГК РМ; ст. ст. 33-$33^1$, 75, 80-81, п.f) ч.(1) ст.85, 166, 167 ГПК РМ.

**28 января 2025 года** представителем истца К***** Т. было подано в судебную инстанцию **заявление Примэрии мун. Чадыр-Лунга об увеличении исковых требований**, в котором указано, что в связи с тем, что исковое заявление было подано больше года назад, т.е. 24.10.2023 г. года, сумма долга увеличилась еще на 35 906,25 лей. Таким образом на сегодняшний день общая сумма долга составляет **259 473,83 лея.**

На основании изложенного, согласно Расчетной ведомости цены за пользование земельным участком, руководствуясь п. 3 ст.60 ГПК РМ; просят: принять увеличение исковых требований по иску Примэрии мун. Чадыр-Лунга к **Г***** И******* в части увеличения суммы долга с 223 567 (двести двадцать три тысячи пятьсот шестьдесят семь) лей, 58 бань на 259 473 (двести пятьдесят девять тысяч четыреста семьдесят три) лея 83 бани. Взыскать с **Г***** И*****сумму в размере 259 473,83 лея

**Представитель истца Примэрии мун. Чадыр-Лунга К***** Т.** в судебном заседании пояснила, что полностью поддерживает исковые

требования в части увеличения суммы долга с 223 567 лей, 58 бань на 259 473 лея, 83 бань. Просят взыскать с Г*****И., сумму в размере 259 473,83 лея.

Был заключен договор №***** от 0***** года арендная плата должна была вноситься в денежном выражении согласно договоренности между сторонами и осуществляется в установленные договорам сроки. Договор №***** от *****г. истек ***** г. имущество Г*****И. расположено на вышеупомянутом земельном участке, что доказывает фактическое использование земельного участка без договорных отношений.

**Ответчик Г*****И.М.** в судебное заседание не явился, хотя был надлежащим образом извещен о месте, дате и времени проведения судебного заседания посредством публикации объявления в газете Знамя №5 от 09.02.2024, которая имеется в материалах дела.

В соответствии с частью (3) статьи 206 Гражданского процессуального кодекса Республики Молдова, в случае неявки ответчика, надлежащим образом извещённого о времени и месте судебного заседания, если он не сообщил суду о причинах своей неявки либо если такие причины признаны необоснованными, судебная инстанция рассматривает дело в его отсутствие.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 102, 205, 206 и 269 ГПК РМ, с учетом того, что ответчик в судебное заседание не явился, возражений по существу заявленных требований не представил суд рассматривает дело по имеющимся материалам.

**Оценка судебной инстанции:**

**Изучив исковое заявление, исследовав имеющиеся** в деле доказательства в их совокупности и взаимосвязи, выслушав пояснения представителя истца, изучив применимые нормы законодательства, суд пришел к выводу, что исковые требования истца подлежат удовлетворению, по следующим основаниям.

*В соответствии ч. (1) ст. 775 ГК РМ* должник и кредитор должны проявлять добросовестность при возникновении, в период существования, в момент исполнения и прекращения обязательства.

*В соответствии со ст. 776 ГК РМ* обязательства возникают из договора, неправомерного действия (вследствие причинения вреда), любого другого акта или деяния, в силу которых могут в соответствии с законом возникать обязательства.

*В соответствии ч. (1) ст. 858 ГК РМ* основания исполнения обязательства вытекают из наличия обязательства.

*В соответствии ч. (2) ст. 858 ГК РМ* обязательства должны исполняться надлежащим образом, добросовестно, в установленном месте и в установленное время.

**Судом установлено,** что между Примэрией мун. Чадыр-Лунга, как арендодателем и **Г***** **И*****,** как арендатором был заключен договор аренды на земельный участок несельскохозяйственного назначения (л.д.5-9).

Согласно договора аренды земельного участка № ***** от 0***** г. Г***** И.М., был предоставлен в пользование земельный участок, являющийся собственностью Примэрии мун. Чадыр-Лунга, расположенный по адресу: мун. Чадыр-Лунга, ул. *****, с кадастровым номером *****, площадью 0,7101 га, предназначенный для установки холодильных камер.

**В** соответствии с п.3.1 **договора № ***** от 0***** года,** арендная плата за предоставленный по данному договору земельный участок составляет **91 730 (девяносто одна тысяча семьсот тридцать) лей в год.**

Согласно п. 3.2 оплата должна была вноситься ежеквартально равными частями по **22 932 (двадцать два девятьсот тридцать два) лей, 50 бань** до 10 числа каждого следующего за кварталом месяца.

Так, Г*****И.М. в нарушение условий договора № ***** от 0***** г. арендная плата не выплачивалась, а **последняя оплата производилась 22 ноября 2019 года в сумме 188 050 (сто восемьдесят восемь тысяч пятьдесят) лей, 50 бань.**

Таким образом, задолженность ***Г***** И.М.*** перед Примэрией г. Чадыр-Лунга по арендной плате по договору № ***** от 0***** г., на 01.10.2021 года составляет **30 966 (тридцать тысяч девятьсот шестьдесят шесть) лей 67 бань.**

**Судом также установлено,** что договор №***** от *****г. истек ***** года, однако имущество Г***** И.М. расположено на данном земельном участке, что доказывает фактическое использование земельного участка без договорных отношений.

Согласно п.11 ст.10 Закона РМ «о нормативной цене и порядке купли- продаже земли» истцом в одностороннем порядке была начислена плата за пользование, которая согласно решения городского Совета Чадыр-Лунга № XLVI/6.9 от 15.05.2018 г. составляет 3% от нормативной цены земли и согласно Расчетной ведомости цены за пользование земельным участком без договорных отношений по ул. *****, 14/А составляет **192 600, 91 леев.**

Путем сложения сумм задолженности по договору аренды и расчета цены за пользование земельным участком без договорных отношений, общая сумма долга составляет **223 567, 58 леев.**

Направленное в адрес Г***** И.М. предварительное заявление за исх. № 3044 от 27.10.2021 г. о погашении имеющейся задолженности и решения вопроса с оформлением договорных отношений в виду истечения договора аренды № ***** от 0***** г. осталось без ответа со стороны ответчика по

выплате имеющейся задолженности и заключения договора.

В виду вышеизложенного и в связи с тем, что Г***** И.М. до настоящего времени добровольно не была возмещена задолженность по арендной плате, а предварительное заявление с требованием выплаты образовавшегося долга в адрес Г***** И.М. в целях принятия досудебных мер по урегулированию имеющегося спора, было проигнорировано, обращение в суд является единственной возможностью для защиты интересов Примэрии мун. Чадыр-Лунга.

*В соответствии со ст.121 ГПК РМ* судебная инстанция принимает к рассмотрению и исследованию только те из представленных доказательств, которые имеют значение для дела, которые подтверждают, опровергают или ставят под сомнение выводы о наличии или отсутствии обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения дела.

*В соответствии со ст.130 ГПК РМ* судебная инстанция оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, беспристрастном и непосредственном рассмотрении всех имеющихся в деле доказательств в их совокупности и взаимосвязи, руководствуясь законом. Никакие доказательства без их оценки не имеют для судебной инстанции заранее установленной доказательной силы. Судебная инстанция оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также взаимную связь и достаточность для разрешения дела в их совокупности. В результате оценки доказательств судебная инстанция обязана отразить в решении мотивы, по которым одни доказательства приняты судебной инстанцией в качестве средства обоснования своих выводов, а другие отвергнуты ею, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими. Доказательство признается судебной инстанцией достоверным, если в результате его исследования и сопоставления с другими доказательствами установлено, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности.

Анализируя вышеизложенные обстоятельства, а также документы, представленные представителем истца, суд отмечает, что требования истца являются обоснованными.

Таким образом, стороной истца были представлены правдоподобные доказательства в подтверждение своей позиции и доводы, изложенные в иске, нашли своё подтверждение, поэтому суд находит их обоснованными и подлежащими удовлетворению.

*В соответствии с ч. (1) ст. 98 ГПК РМ* издержки, понесенные судебной инстанцией в связи с рассмотрением дела, а также государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден,

взыскиваются с ответчика в бюджет пропорционально удовлетворенной части исковых требований, если ответчик не освобожден от уплаты судебных расходов.

Определяя сумму государственной пошлины, подлежащей взысканию с ответчика в доход государства за рассмотрение гражданского дела о взыскании задолженности с искового заявления по спору имущественного характера, суд руководствуется ст. 83, ч. (1) ст. 87 ГПК РМ, приложением №1 Закона РМ № 213 от 31.07.2023 года О государственной пошлине, пришёл к выводу, что с ответчика следует взыскать в доход государства государственную пошлину в размере 7 257 (семь тысяч двести пятьдесят семь) леев и 200 (двести) лей в качестве гербового сбора, от которых истец был освобожден при подачи иска в суд.

Таким образом, учитывая вышеизложенные обстоятельства, суд приходит выводу, что исковые требования Примэрии мун. Чадыр-Лунга к Г***** И***** М***** о взыскании задолженности по арендной плате в размере 30 966,67 леев и сумму задолженности согласно расчетной ведомости цены за пользование земельным участком без договорных отношений в размере 192 600,91 леев, подлежат удовлетворению.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. ст. 94, 98, 117-119, 130, 236, 238-241, 243, 358, 362 Гражданского процессуального кодекса РМ, суд,

р е ш и л:

Иск Примэрии мун. Чадыр-Лунга к Г***** И***** М***** – удовлетворить.

Взыскать с ответчика - Г***** И*****М***** (ИДН *****) в пользу Примэрии мун. Чадыр-Лунга (ИДНО *****) сумму задолженности по арендной плате в размере 30 966 (тридцать тысяч девятьсот шестьдесят шесть) лей, 67 бань.

Взыскать с ответчика - Г***** И*****М***** (ИДН *****) в пользу Примэрии мун. Чадыр – Лунга (ИДНО *****) сумму задолженности согласно Расчетной ведомости цены за пользование земельным участком без договорных отношений в размере 192 600 (сто девяносто две тысячи шестьсот) лей, 91 бань.

Взыскать с Г***** И*****М***** (ИДН *****) в пользу государства госпошлину в размере 7 257 (семь тысяч двести пятьдесят семь) леев и 200 (двести) лей в качестве гербового сбора, от которых истец был освобожден при подачи иска в суд.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Апелляционную Палату Юг в течение 30-ти дней со дня оглашения резолютивной части решения, через суд Комрат.

Председательствующий, судья Хангану М.Г.