Дело № 2c-109/2021
PIGD 2-21109191-23-2c-21072021

РЕШЕНИЕ
Именем Закона

Резолютивная часть решения оглашена 01.10.2024 г. мун. Комрат.
Мотивированное решение составлено **02.12.2024 г**. мун. Комрат.

Суд Комрат, Центральный офис
в составе:
судьи Хангану М.Г.,
при секретарях Тишковская Ю., Кара М.,
Желева А.,
с участием:
представителя Публичного медико-санитарного учреждения «Центр здоровья Комрат» Юларжи (Сыпчу) О.,
представителя Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. Паша С.,
представителей третьих лиц, не заявляющие самостоятельные требования на предмет спора Управления Здравоохранения, труда и социальной защиты АТО Гагаузия и Исполнительного Комитета АТО Гагаузия Односталко А., Дели В.,

рассмотрев в открытом судебном заседание гражданское дело по исковому заявлению Публичного медико-санитарного учреждения «Центр здоровья Комрат» к Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. о расторжении договора найма № 5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года со всеми изменениями и дополнениями к договору, а именно: соглашение об изменении договора найма №5-16 (RENT/10852/TD) Site CAH 869; дополнительное соглашение №1 от 01.01.2017 года с приложением; дополнительное соглашение № 2 от 01.01.2018 года с приложением; план об изменении места нанимаемой площади, на 4 -х листах, с момента демонтажа оборудования, а именно с 13.07.2023 года, о взыскании задолженности по договору найма в размере 75 576, 60 леев за период с 01.01.2021 года по 31.12.2022 года, о взыскании пени на просроченную сумму в размере 1 % за каждый день просрочки, в общей сумме 22 987,75 леев, об обязании Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. возвратить нанятое имущество - помещение на шестом этаже ПМСУ ЦЗ Комрат с момента расторжения договора найма

№ 5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 со всеми изменениями и дополнениями путем подписания акта приема передачи с даты демонтажа оборудования, а именно с 13.07.2023 года, и о взыскании государственной пошлины в размере 3 766, 93 леев,

а также по встречному иску Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. к Публично медико-санитарного учреждения «Центр здоровья Комрат» о взыскании денежных средств в размере 13 026,9 леев как неосновательное обогащение и судебных расходов,

у с т а н о в и л:

Аргументы участников процесса:

21.07.2021 года в суд Комрат (Центральный офис) поступило исковое заявление Публичного медико-санитарного учреждения «Центр здоровья Комрат» к Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. о взыскании задолженности за период с 01.01.2021 года по 01.07.2021 года по договору имущественного найма за №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года с учетом дополнений и приложений в сумме 18 894,15 леев, пени из расчета 1% за каждый день просрочки в размере 5 699,74 леев и судебных расходов, которое посредством Интегрированной программы по делопроизводству (PIGD) было распределено судье Суда Комрат, Центральный офис Хангану М.Г. *(л.д. 1-2, том №1)*

26.07.2021 года вышеуказанное исковое заявление было принято к производству по процедуре, предусмотренной главой XXI[1] ГПК РМ, то есть по процедуре рассмотрения дел с незначительной ценой иска. *(л.д. 24, том №1)*

23.08.2021 года, судебная инстанция направила в адрес ответчика копию искового заявления с приложенными документами, разъяснив об обязательстве в течение 30 дней со дня сообщения искового заявления и приложенных к нему письменных доказательств, представить судебной инстанции и истцу отзыв на иск и копии всех необходимых письменных доказательств. *(л.д. 25, том №1)*

23.09.2021 года от ответчика Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. поступил отзыв на исковое заявление, которым он просил отклонить исковое заявление как необоснованное. *(л.д. 59-71, том №1)*

04.10.2021 года определением суда, вышеуказанное исковое заявление назначено к рассмотрению судом в общем порядке. *(л.д. 91, том №1)*

В исковом заявлении истец указал, что 01.01.2016 года между ПМСУ ЦЗ Комрат и IM «ORANGE MOLDOVA» SA был заключен договор имущественного найма за №5-16 (RENT/10852/TD) по найму площади

ПМСУ ЦЗ Комрат, на основании которого ПМСУ ЦЗ Комрат передал в срочное возмездное владение и пользование недвижимое имущество, для установки базовой станции связи IM «ORANGE MOLDOVA» SA.

Срок договора найма был установлен до 31.12.2018 года.

По истечении срока договора найма IM «ORANGE MOLDOVA» SA не освободил помещение ПМСУ ЦЗ Комрат и продолжает, в соответствии с договором найма №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года, с учетом дополнений и приложений, пользоваться недвижимым имуществом ПМСУ ЦЗ Комрат с 2018 года и по настоящее время, в соответствии с ч. (1) ст. 904 Гражданского кодекса РМ (в редакции до 2019 года), которой было предусмотрено, что: «В случае продолжения по умолчанию договорных отношений по истечении срока имущественного найма он считается продленным на неопределенный период».

Договором была установлена ежемесячная плата за пользование недвижимым имуществом в размере 3149,025 леев.

В 2019 и в 2020 году IM «ORANGE MOLDOVA» SA, в нарушении п. 3.2. и п.п. 4.4.1. пункта 4.4 условий договора, оплачивал за найм помещения не своевременно.

В 2021 году IM «ORANGE MOLDOVA» SA вообще перестал вносить плату за пользование недвижимым имуществом ПМСУ ЦЗ Комрат по договору найма.

04.06.2021 года ПМСУ ЦЗ Комрат направил IM «ORANGE MOLDOVA» SA претензию, для разрешения спора в досудебном порядке, с просьбой оплатить имеющуюся задолженность в размере 15 745,10 леев, образовавшуюся по состоянию на 01.06.2021 года. С предупреждением, что в случае неисполнения претензии, ПМСУ ЦЗ Комрат вынуждено будет обратиться в судебную инстанцию с соответствующими исковыми требованиями и дополнительным начислением пеня на просроченную сумму в размере 1% за каждый день просрочки.

Уведомление вернулось с пометкой о том, что претензия была получена ответчиком 08.06.2021 года. Но по сегодняшний день данная претензия осталась без ответа и удовлетворения.

Задолженность IM «ORANGE MOLDOVA» SA перед ПМСУ ЦЗ Комрат на основании заключенного договора имущественного найма за №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года с учетом дополнений и приложений, образовалась за период с 01.01.2021 по 01.07.2021 года и составляет 18 894,15 леев.

В соответствии с п. 3.2 ч. III Договора найма №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 г.**:** «Плата за наем вносится ежемесячно равными частям до 10 числа последующего месяца».

В соответствии с п.п. 4.4.1. п. 4.4 ч. IV Договора найма №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 г.**:** «Наниматель обязуется своевременно вносить плату за наем».

В соответствии с п.3.4 ч. III Договора: «В случае невнесения платежей в установленные настоящим договором сроки начисляется пеня на просроченную сумму в размере 1 % за каждый день просрочки».

Принимая во внимание, что ответчик продолжает пользоваться недвижимым имуществом ПМСУ ЦЗ Комрат, однако не исполняет своих договорных обязанностей о своевременности внесения оплаты за найм, то считают, что ими нарушены договорные обязательства и ст.ст. 1262,1280 ГК РМ.

Руководствуясь ст.ст. 166-167 ГПК РМ, ст.ст. 1262,1280 ГК РМ, просят

-удовлетворить исковое заявление,

-взыскать с IM «ORANGE MOLDOVA» SA образовавшуюся задолженность за период с 01.01.2021 по 01.07.2021 год по договору имущественного найма за №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года с учетом дополнений и приложений в сумме **18 894,15 леев,**

-взыскать с IM «ORANGE MOLDOVA» SA пеня на просроченную сумму из расчета **1** % за каждый день просрочки, в размере **5 699,74 леев,**

-взыскать с IM «ORANGE MOLDOVA» SA госпошлину в пользу истца, уплаченную им при подаче иска в суд, в размере **737,82 леев.** *(л.д. 1-2, том №1)*

23.09.2021 г. представителем ответчика IM «ORANGE MOLDOVA» SA, Паша С. подан отзыв на исковое заявление, в котором указано, что Orange не признает указанный иск, считает его необоснованным и подлежащим отклонению по следующим основаниям:

- указанный договор прекратил свое действие 10.12.2020 года, вследствие его расторжения Истцом в одностороннем порядке в соответствии с условиями договора;

- начиная с 11.12.2020 года, отношения сторон, касающиеся использования здания Истца с целью размещения станции мобильной связи Orange, регламентируются положениями Закона № 28 от 10.03.2016 о доступе к собственности и совместном использовании сопутствующей инфраструктуры сетей электронных коммуникаций общего пользования (далее «Закон № 28/2016»), который прямо запрещает взыскание наемной платы за такой способ использования объектов недвижимости;

- в соответствии с Законом № 28/2016 истец обязан добросовестно вести переговоры с Orange по поводу заключения договора о осуществлении права доступа к недвижимости, что не было надлежащим образом исполнено истцом.

Также представитель ответчика указывает применимые нормы права, а именно ст.ст.10, 11, 14, 1025, 1279, 1280, 1282 ГК РМ, Приложение №9 к Закону о бюджете на 2021 г., Закон №28/2016, Закон №100 от 22.12.2017 о нормативных актах.

Фактические и правовые мотивы Orange для отклонения иска.

Требования о взыскании наемной платы и пени на основании договора имущественного найма №5-16[RENT/10852/TD] от 01.01.2016 года являются необоснованными, так как указанный договор прекратил свое действие 10.12.2020, вследствие его расторжения Истцом в одностороннем порядке в соответствии с условиями договора

01.01.2016 между истцом и Orange был заключён договор имущественного найма № 5-16[RENT/10852/TD (приложение № 2 к иску), согласно которому истец передал Orange во временное возмездное пользование, на период до 31.12.2018 г., 44 кв. м. площади крыши здания, расположенного г. Комрат ул. Победы 46, для размещения станции мобильной связи.

По истечении данного периода договор был автоматически продлен на неопределенный срок в соответствии со ст. 1280 ч. (1) ГК.

В соответствии с п.3.1. договора и дополнительными соглашениями № 1 и 2 плата за наем устанавливается ежегодно в соответствии с Законом о государственном бюджете.

При этом, в соответствии с п. 3.4. договора в случае невнесения платежей в установленные договором сроки взимается пеня в размере 1% за день просрочки.

В тоже время, п. 5.4. указанного договора предусматривает, что «договор может быть расторгнут по требованию любой из сторон с предварительным уведомлением об этом другой стороны за 1 месяц».

Истец 10.11.2020г. направил в адрес Orange письмо № 419 (приложение № 2 к отзыву) с извещением о расторжении договора найма 5-16[RENT/10852/TD] в течение с одного месяца с момента получения уведомления. В частности, в указанном письме содержится следующая фраза: „... в течение одного месяца со дня получения настоящего уведомления, договор найма №5-16 [RENT/10852/TD] от 01.01.2016г. считать расторгнутым с освобождением указанной площади ПМСУ ЦЗ Комрат”.

Таким образом, начиная с 10.12.2020г. договор найма 5-16[RENT/10852/TD] прекратил свое действие, на основании п. 5.4 Договора и ст. 1279 п. c) и ст. 1282 ч. (2) ГК, которые предусматривают, что имущественный наем прекращается в иных случаях, предусмотренных законом или договором.

В связи с этим, исковое требование истца об оплате задолженности по

найму, рассчитанной в соответствии с п. 3.1. договора, подлежит отклонению, так как относится к периоду после расторжения указанного договора.

В равной мере, подлежит отклонению требование истца о оплате пени, рассчитанной в соответствии с п.3.4. договора, за период, когда договор найма 5-16[RENT/10852/TD] прекратил свое действие.

Начиная с 11.12.2020, отношения сторон, касающиеся использования здания Истца с целью размещения станции мобильной связи Orange, регламентируются положениями Закона № 28 от 10.03.2016 о доступе к собственности и совместном использовании сопутствующей инфраструктуры сетей электронных коммуникаций общего пользования (далее «Закон № 28/2016»).

В соответствии со ст. 1 ч. (1) Закона № 28/2016, приложением № 9 к Закону о государственном бюджете на 2021 год и ст. 5 Закона № 100 от 22.12.2017 о нормативных актах, правила и условия, в рамках которых осуществляется доступ к публичной для строительства (установки), обслуживания, демонтажа, замены, переноса или ретехнологизации сетей электронных коммуникаций общего пользования либо элементов инфраструктуры, необходимых для их поддержания, устанавливаются Законом № 28/2016, который содержит специальные нормы, отличные от положений Гражданского кодекса и Законов о государственном бюджете, и подлежащие преимущественному применению.

Статья 9 ч. (3) Закона № 28/2016 прямо запрещает взыскание наемной платы за такой способ использования объектов недвижимости.

Согласно ст. 9 ч. (4) того же Закона тариф на право доступа к собственности и/или совместного использования физической инфраструктуры в целях строительства (установки), обслуживания, демонтажа, замены, переноса или ретехнологизации сетей электронных коммуникаций общего пользования или элементов инфраструктуры, необходимых для их поддержания, имеет форму единого платежа, устанавливаемого в соответствии с частями (1) и (2) настоящей статьи и оплачиваемого при заключении договора в соответствии со статьей 14 данного Закона.

Далее, части (1) и (2) той же статьи устанавливают, что максимальные тарифы на право доступа к собственности и/или совместного использования физической инфраструктуры должны быть недискриминационными, разумными и установленными на основе следующих принципов:

a) покрывать прямые и бесспорные убытки, причиненные выполнением работ:

b) быть соразмерными вмешательству в данную собственность;

c) учитывать, когда это необходимо, рост стоимости собственности в результате установки сетей электронных коммуникаций или элементов инфраструктуры, необходимых для их поддержания.

Максимальные тарифы на право доступа к публичной собственности и/или совместного использования физической инфраструктуры, указанные в части (1), устанавливаются на основе Методологии расчета максимальных тарифов на право доступа к публичной собственности и/или совместного использования физической инфраструктуры, утвержденной Постановлением Правительства № 1434 от 29.12.2016.

В соответствии с Законом № 28/2016 истец обязан добросовестно вести переговоры с Orange по поводу заключения договора о осуществлении права доступа к недвижимости, что не было надлежащим образом исполнено истцом.

На основании ст. 4 ч. (1) и (4) Закона 28/2016 лица, которые владеют или управляют публичной или частной собственностью, в том числе физической инфраструктурой, обязаны добросовестно заключать с этими поставщиками договоры о доступе к собственности и/или о совместном использовании физической инфраструктуры.

В соответствии с Гражданским Кодексом, добросовестность означает стандарт поведения стороны, характеризующийся правильностью, честностью, открытостью и уважением интересов другой стороны соответствующего правоотношения. Поведением, противоречащим добросовестности, является, в частности, поведение стороны, не соответствующее ее предшествующим заявлениям или поведению, в случае, когда другая сторона, действуя себе в ущерб, разумно положилась на них. Лицо, участвующее в переговорах, обязано вести переговоры добросовестно и не прерывать переговоры вопреки требованиям добросовестности. В частности, требованиям добросовестности противоречит вступление в переговоры и их ведение без действительного намерения достичь соглашения с другим лицом.

Претензия истца о взыскании наемной платы входит в противоречие с ранее сделанными им заявлениями и его поведением в ходе переговорного процесса с Orange, до момента предъявления иска.

Так, в течении 2020 года, истец заявлял о своей готовности заключить с Orange договор о доступе к физической инфраструктуры здания, управляемого истцом, в целях размещения мобильной станции Orange, сформулировал условия доступа, изложенные в проекте договора, составил и представил расчет тарифа доступа, однако в дальнейшем отказался от своих заявлений, заявив о наличии правовых препятствий для заключения договора доступа и необходимости оплаты найма за 7 месяцев 2021 года.

В частности, 02.07.2020 г. истец представил условия и расчет максимального тарифа доступа к физической инфраструктуре, изложив их в проекте договора доступа, который направил Orange по электронной почте (Приложение № 3 и Приложение № 4 к отзыву).

Когда Orange высказал истцу свои возражения по исчисленному размеру тарифа доступа и попросил соразмерно снизить его сумму, истец письмом № 292 от 05.08.2020 (Приложение N° 5 к отзыву) известил Orange о том, что, если тариф в предложенном размере не будет одобрен, истец отказывается от подписания договора доступа и просит освободить занимаемою площадь.

Впоследствии, письмом № 419 от 10.11.2020 истец расторг договор найма № 5- 16[RENT/10852/TD] с 10.12.2021.

После получения иска Orange письмом № 10738 от 08.09. 2021 (приложение № 6к отзыву) вновь обратил внимание истца на то что, представленный им ранее расчет максимального тарифа на право доступа содержит ряд позиций, которые не относятся к использованию площадей в целях размещения станции мобильной связи и не могут быть включены в калькуляцию тарифа доступа, предусмотренную положениями Постановления Правительства № 1434/2016.

В частности, стоимость использования лифта, включенная в тариф, не учитывают то обстоятельство, что обслуживание станции мобильной связи осуществляется не чаще одного раза в квартал и, как следствие, указанные суммы подлежат пропорциональному уменьшению.

Кроме того, оборудование мобильной связи, установленное на здании, обладает собственной охранной сигнализацией и не нуждается в услугах дополнительной охраны.

В отношении включения в тариф стоимости отопления, необходимо дополнительно определить, если площади, где фактически размещена станция мобильной связи Orange, действительно относятся к отапливаемой части здания.

В этой связи, Orange предложил организовать и провести совместную встречу представителей сторон, чтобы обсудить эти разногласия и прийти к обоюдному решению по поводу размера тарифа доступа и условий договора доступа.

Также, Orange выразил готовность оплатить наемную плату за использование площадей здания за период с 01.01.2021 - 31.07.2021 на основании дополнительного соглашения к договору найма № 5-16[RENT/10852/TD], которым действие договора было бы продлено на соответствующий 6-месячный период, и при условии одновременного заключения договора о доступе с 01.08.2021 на условиях, согласованных сторонами в соответствии с Законом № 28/2016 и Постановлением

Правительства № 1434 от 29.12.2016.

До настоящего момента, Orange не получил ответ на данное письмо.

Таким образом, истец вначале согласился привести существующие отношения, касающиеся замещения станции мобильной связи, в соответствие с положениями законодательства, затем сформулировал условия доступа, частью которых является тариф, явно превышающий существующие нормы (предложенная сумма превышает ранее применяемый размер наемной платы за 7 лет), затем отказался обсуждать снижение тарифа и разорвал переговоры.

Тем самым, истец нарушил положения ст. 4 ч. (1) Закона № 28/2016, которые предусматривают обязанность лиц, которые владеют или управляют публичной добросовестно заключать с этими поставщиками договоры о доступе к собственности.

На основании вышеизложенного, просят отклонить исковое заявление ПМСУ «Центр Здоровья Комрат» к СП «Orange Moldova» S.A., как необоснованное ***(л.д.59-71, Том 1).***

16.12.2021 г. в суд Комрат (Центральный офис) поступило исковое заявление **Публичного медико-санитарного учреждения «Центр здоровья Комрат» к Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. о расторжении договора найма № 5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года** со всеми изменениями и дополнениями к договору, а именно: соглашение об изменении договора найма №5-16 (RENT/10852/TD) Site 869; дополнительное соглашение №1 от 01.01.2017 года с приложением; дополнительное соглашение №2 от 01.01.2018 года с приложением; план об изменении места нанимаемой площади, на 4 -х листах, а также об обязании:

- возвратить нанятое имущество – помещение на шестом этаже ПМСУ ЦЗ Комрат с момента расторжения договора найма №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 со всеми изменениями и дополнениями;

- демонтировать все оборудование к Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. (в том числе оборудование с помещения шестого этажа здания ПМСУ ЦЗ Комрат; все кабеля по внешней стороне всего здания ПМСУ ЦЗ Комрат; кабеля со шнуром питания; антенны, установленные на фасаде здания ПМСУ ЦЗ Комрат; видеокамеры, установленные Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. на шестом этаже);

-восстановить имущество ЦЗ Комрат после демонтажа всего оборудования с возвращением в надлежащем и исправном состоянии и взыскании судебных расходов, которое посредством Интегрированной программы по делопроизводству (PIGD) было распределено судье Суда Комрат, Центральный офис Гуцу Д.В.

В исковом заявлении истец указал, что 01.01.2016 года между ПМСУ ЦЗ Комрат и IM «ORANGE MOLDOVA» SA был заключен договор имущественного найма за №5-16 (RENT/10852/TD) по найму площади ПМСУ ЦЗ Комрат, на основании которого ПМСУ ЦЗ Комрат передал в срочное возмездное владение и пользование недвижимое имущество, для установки базовой станции связи IM «ORANGE MOLDOVA» SA.

Срок договора найма был установлен до 31.12.2018 года.

По истечении срока договора найма IM «ORANGE MOLDOVA» SA не освободил помещение ПМСУ ЦЗ Комрат и продолжает, в соответствии с договором найма №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года, с учетом изменений и дополнений, пользоваться недвижимым имуществом ПМСУ ЦЗ Комрат с 2018 года и по настоящее время, в соответствии с ч.1 ст. 904 Гражданского кодекса РМ (в редакции до 2019 года), которая гласила, что: «В случае продолжения по умолчанию договорных отношений по истечении срока имущественного найма он считается продленным на неопределенный период».

В 2019 и в 2020 году IM «ORANGE MOLDOVA» SA, в нарушении и. 3.2. и п.п. 4.4.1. пункта 4.4 условий договора, оплачивал за найм помещения ПМСУ ЦЗ Комрат, не своевременно.

10.11.2020 года в адрес IM «ORANGE MOLDOVA» SA было направлено предварительное уведомление об оплате задолженности и расторжении договора найма.

В декабре 2020 года IM «ORANGE MOLDOVA» SA оплатил сумму задолженности. Но уведомление о расторжении договора найма IM «ORANGE MOLDOVA» SA было проигнорировано.

С января 2021 года IM «ORANGE MOLDOVA» SA вновь перестал вносить плату за пользование недвижимым имуществом ПМСУ ЦЗ Комрат по договору найма.

21.07.2021 года ПМСУ ЦЗ Комрат обратился в судебную инстанцию с иском о взыскании суммы задолженности с IM «ORANGE MOLDOVA» SA.

В то же время у ПМСУ ЦЗ Комрат возникла необходимость в предоставленном в найм имуществе. Неоднократные устные переговоры с представителями IM «ORANGE MOLDOVA» SA также ни к чему не привели.

В соответствии с Договором найма №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года: *п.5.1: «Изменение условий договора найма, его продление или* расторжение производится с согласия договаривающихся сторон»;

п.п.5.3.Е 5.3.9 и.5.3 и п.п. 5.4 ч.V: *«Договор найма может быть расторгнут по требованию сторон в случае* нарушения другой стороной условий договора»; *«Договор найма может быть расторгнут по*

требованию сторон в случае если в силу непредвиденных обстоятельств Наймодатель или орган, уполномоченный управлять данным имуществом, нуждаются в предоставленном имуществе»; *«Договор может быть расторгнут по требованию любой из сторон с предварительным уведомлением об этом другой стороны за 1 месяц».*

п.п.4.4.6 п.4.4 ч. IV: Наниматель обязуется: *«Возвратить Наймодателю имущество, взятое в наем, в течение двух дней со дня прекращения действия договора найма в исправном состоянии с учетом нормативного износа за время найма».*

Учитывая, что ПМСУ ЦЗ Комрат нуждается в предоставленном IM «ORANGE MOLDOVA» SA имуществе, а также в связи с неоднократным нарушением IM «ORANGE MOLDOVA» SA условий договора найма и невозможностью разрешения спора путем переговоров, ПМСУ ЦЗ Комрат вынуждено обратиться в суд с настоящим иском.

21.02.2022 года представителем третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования, Исполнительного Комитета Гагаузии Дели В. подан отзыв на исковое заявление о взыскании задолженности по договору имущественного найма, в котором указано, что в производстве суда Комрат находится на рассмотрении гражданское дело по иску Публичного медико-санитарного учреждения «Центра здоровья Комрат» к IM «Orange Moldova» SA о взыскании задолженности по договору имущественного найма.

Изучив исковые требования считают обоснованным и подлежащим удовлетворению по следующим основаниям:

01.06.2016 года между ПМСУ «ЦЗ Комрат» и IM «Orange Moldova» SA был заключён договор имущественного найма за №5-16 (RENT/10852/TD) по найму площади ПМСУ «ЦЗ Комрат», на основании которого ПМСУ «ЦЗ Комрат» передал в срочное возмездное владение и пользование недвижимое имущество, для установки базовой станции связи IM «Orange Moldova» SA.

По истечении срока договора найма IM «Orange Moldova» SA не освободил помещение ПМСУ «ЦЗ Комрат» и продолжает в соответствии с договором № 5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года, с учётом дополнений и приложений, пользоваться недвижимым имуществом ПМСУ «ЦЗ Комрат» с 2018 года по настоящее время, в соответствии с ч. 1 ст. 904 ГК РМ (в редакции до 2019года), которой было предусмотрено, что: «В случае продолжения по умолчанию договорных отношений по истечении срока имущественного найма он считается продлённым на неопределённый период». Договором была установлена ежемесячная плата за пользование недвижимым имуществом в размере 3149,025 леев. В 2019 и в 2020 году IM «Orange Moldova» SA, в нарушение п. 3.2 и п. п. 4.4.1 пункта 4.4 условий

договора оплачивал за найм помещения не своевременно.

В 2021 году IM «Orange Moldova» SA перестал вносить плату за пользование недвижимым имуществом ПМСУ «ЦЗ Комрат» по договору найма. Задолженность IM «Orange Moldova» SA перед ПМСУ «ЦЗ Комрат» на основании заключённого договора имущественного найма № 5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016г. с учётом дополнений и приложений образовалась за период с 01.01.2021 по 01.07.2021 года и составляет 18 894, 15 леев. В соответствии с п. 3.2 ч. III Договора найма № 5-16(RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года: «Плата за наём вносится ежемесячно равными частями до 10 числа последующего месяца».

В соответствии с п. п. 4.4.1 п. 4.4 ч. IV Договора найма № 5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года: «Наниматель обязуется своевременно вносить плату за наём».

В соответствии с п. 3.4 ч. ч. III Договора: «В случае невнесения платежей в установленные настоящим договором сроки начисляется, пеня на просроченную сумму в размере 1% за каждый день просрочки».

Доводы истца являются обоснованными, а также учитывая, что ответчик продолжает пользоваться недвижимым имуществом ПМСУ ЦЗ Комрат, но не исполняет своих договорных обязанностей о своевременности внесения оплаты за найм, считают им нарушены договорные обязательства согласно ст. ст. 1262, 1280 Гражданского кодекса Республики Молдова.

На основании вышеизложенного, а также руководствуясь ст. 186 ГПК РМ, просят удовлетворить исковое заявление ПМСУ «ЦЗ Комрат» и взыскать в пользу ПМСУ «ЦЗ Комрат» с IM «Orange Moldova» SA образовавшуюся задолженность за период с 01.01.2021 по 01.07.2021 год по договору имущественного найма № 5-16 (RTNT/10852/TD) от 01.01.2016г. с учётом дополнений и приложений в сумме 18 894, 15 леев, пеню за каждый день просрочки в размере 5 699, 74 леев и государственную пошлину в размере 737, 82 лея.

21.02.2022 года представителем третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования, Главного управления Здравоохранения и Социальной Защиты АТО Гагаузия Однасталко А.В. подан отзыв на исковое заявление о взыскании задолженности по договору имущественного найма, в котором указано, что, изучив исковые требования считают обоснованным и подлежащим удовлетворению по следующим основаниям:

01.06.2016 года между ПМСУ «ЦЗ Комрат» и IM «Orange Moldova» SA был заключён договор имущественного найма за №5-16 (RENT/10852/TD) по найму площади ПМСУ «ЦЗ Комрат», на основании которого ПМСУ «ЦЗ Комрат» передал в срочное возмездное владение и пользование недвижимое

имущество, для установки базовой станции связи IM «Orange Moldova» SA.

По истечении срока договора найма IM «Orange Moldova» SA не освободил помещение ПМСУ «ЦЗ Комрат» и продолжает в соответствии с договором № 5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года, с учётом дополнений и приложений, пользоваться недвижимым имуществом ПМСУ «ЦЗ Комрат» с 2018 года по настоящее время, в соответствии с ч. (1) ст. 904 ГК РМ (в редакции до 2019года), которой было предусмотрено, что: «В случае продолжения по умолчанию договорных отношений по истечении срока имущественного найма он считается продлённым на неопределённый период». Договором была установлена ежемесячная плата за пользование недвижимым имуществом в размере 3149,025 леев. В 2019 и в 2020 году IM «Orange Moldova» SA, в нарушение п. 3.2 и п. п. 4.4.1 пункта 4.4 условий договора оплачивал за найм помещения не своевременно.

В 2021 году IM «Orange Moldova» SA перестал вносить плату за пользование недвижимым имуществом ПМСУ «ЦЗ Комрат» по договору найма. Задолженность IM «Orange Moldova» SA перед ПМСУ «ЦЗ Комрат» на основании заключённого договора имущественного найма № 5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016г. с учётом дополнений и приложений образовалась за период с 01.01.2021 по 01.07.2021 года и составляет 18 894, 15 леев. В соответствии с п. 3.2 ч. III Договора найма № 5-16(RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года: «Плата за наём вносится ежемесячно равными частями до 10 числа последующего месяца».

В соответствии с п. п. 4.4.1 п. 4.4 ч. IV Договора найма № 5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года: «Наниматель обязуется своевременно вносить плату за наём».

В соответствии с п. 3.4 ч. ч. III Договора: «В случае невнесения платежей в установленные настоящим договором сроки начисляется, пеня на просроченную сумму в размере 1% за каждый день просрочки».

На основании вышеизложенного, а также руководствуясь ст. 186 ГПК РМ, просят удовлетворить исковое заявление ПМСУ «ЦЗ Комрат» и взыскать в пользу ПМСУ «ЦЗ Комрат» с IM «Orange Moldova» SA образовавшуюся задолженность за период с 01.01.2021 по 01.07.2021 год по договору имущественного найма № 5-16 (RTNT/10852/TD) от 01.01.2016г. с учётом дополнений и приложений в сумме 18 894, 15 леев, пеню за каждый день просрочки в размере 5 699, 74 леев и государственную пошлину в размере 737, 82 лея.

26.04.2022 г. представителем ответчика IM «ORANGE MOLDOVA» SA, Паша С. подан отзыв на исковое заявление, в котором указано, что Î.M.„Orange Moldova” S.A. не признает указанный иск, считает его необоснованным и подлежащим уклонению по следующим мотивам:

Является необоснованным требование истца о расторжении договора найма №5-16[RENT/10852/TD] от 01.01.2016 так как, начиная с 10.12.2020 (т.е. за год до подачи искового заявления), указанный договор прекратил свое действие, вследствие его расторжения в одностороннем порядке истцом, совершенным посредством письма №419 от 10.11.2020, в порядке предусмотренном п.5.4 этого договора найма и ст. 1084 (2), ст. 1283 ч.(2) Гражданского Кодекса и Orange согласилось с фактом расторжения договора.

Являются необоснованным требование истца о расторжении по причине неоплаты денежных средств за наем 44 кв. м. крыши здания, расположенного по адресу: ул. Победы, 46 г. Комрат, так как в декабре 2017 года Orange по требованию истца перенес свое оборудование с 44 кв. м. первоначально занимаемых им площади крыши и в настоящее время занимает площадь 5,83 кв. м. 6 этажа тех помещения здания и 24,25 кв. м. внешних стен здания. Однако истец, игнорируя указанный факт продолжит выставлять завышенные счета на оплату, получая при этом неосновательное обогащение за счет средств Orange.

Является необоснованным требование истца о возврате помещения, демонтаже оборудования на основании ст. 1284 *(«Возвращение нанятой вещи»)* Гражданского Кодекса, так как отношения о использовании физической инфраструктуры здания, расположенного по адресу: ул. Победы, 46 г. Комрат, в целях размещения и обслуживания станции мобильной связи Orange, регламентируются положениями специального органического Закона «О доступе к собственности и совместном использовании сопутствующей инфраструктуры сетей электронных коммуникаций общего пользования» № 28 от 10.03.2016 (далее: „Закон 28/2016”), который подлежит преимущественному применению при возникновении коллизий.

Закон 28/2016 устанавливает обязанность лиц, управляющих объектами публичной собственности, в границах которой, на момент вступления в силу Закона 28/2016, расположены элементы сетей электронной связи, сформулировать условия доступа к указанным объектам, добросовестно вести переговоры с поставщиками сетей и привести существующие с поставщиками сетей договоры в соответствие с Законом 28/2016 либо заключить новые договоры доступа сетей к физической инфраструктуре недвижимости или передать ведение переговоров, уполномоченному лицу и запрещает взимание наемных платежей (см.: ст. 4 (1), ст. 7 (3), ст. 14 (2), 38 (1), ст. 40 (1), ст. 41 Закона 28/2016).

Истец не исполнил указанные в п. 4) обязанности надлежащим образом.

Так, истец вначале согласился привести существующие отношения в рамках размещения станции мобильной связи Orange в границах здания по ул. г. Комрат ул. Победы, 46 в соответствие с положениями законодательства и самостоятельно выслал Orange условия доступа, частью которых является тариф, сформулированный с явным превышением существующих норм, так как превышает наемную плату за пользование крышей за 7 лет.

Затем истец отказался обсуждать снижение тарифа и провести встречу с представителями Orange с тем, чтобы достигнуть обоюдного решения по возникшим противоречиям и разорвал переговоры с Orange, заняв позицию, отрицающую факт ведения переговоров по поводу заключения договора доступа к физической инфраструктуре здания.

В последствии, 29.10.2021 истец раскрыл информацию о существовании запрета на ведение переговоров по поводу передачи прав пользования зданием третьим лицам без согласования с Исполнительным Комитетом Гагаузии и выдвинул судебный иск о расторжении уже расторгнутого им договора найма и демонтаже станции мобильной связи Orange.

25.11.2021 (т.е. до предъявления истцом иска) Orange обратилась в Исполнительный Комитет АТО Гагаузия (обладателю права администрирования объектам недвижимости, составляющего предмет сбора) с заявлением о выдаче условий доступа к зданию, г. Комрат ул. Победы, 46 на основании ст. 4, 7 (3), 9, 10, 38 (1) и ст. 40 (1) Закона 28/2016.

Письмом № 02-DCAJ/152 от 08.02.2022 Национальное Агентство по Регулированию в области Электронных Коммуникаций и Информационных Технологий Республики Молдова (далее по тексту «НАРЭКИТ») подтвердило наличие административной процедуры в отношении выдачи условий доступа к зданию, составляющему предмет настоящего спора, и запросило Исполнительный Комитет АТО Гагаузия выслать по позицию в отношении заявления Orange.

Письмом № 02-DRAS/288 от 11.03.2022 НАРЭКИТ попросило Orange представить дополнительные документы подтверждающие детали расположения своего оборудования на здании, г. Комрат ул. Победы, 46.

Письмом № 02-DRAS/362 от 29.03.2022 НАРЭКИТ известило стороны спора об слушаниях по административной процедуре, назначенных на 07.04.2022.

07.04.2022 состоялись слушания сторон по административной процедуре.

13.04.2022 НАРЭКИТ представило вниманию участников переговоров протокол заседания от 07.04.2022. Как следует из протокола, НАРЭКИТ предлагает истцу добровольно в кратчайшие сроки выдать условия доступа и

согласовать положения договора доступа или НАРЭКИТ будет вынуждена вынести решение, обязывающее истца совершить указанные действия.

В настоящий момент Orange, ответчик и Исполнительный Комитет АТО Гагаузия находятся в переговорном процессе, целью которого является достижение взаимовыгодного решения, закрепляющего размещение станции мобильной связи Orange в границах здания, расположенного по ул. г. Комрат ул. Победы, 46. Переговорный процесс проходит под наблюдением НАРЭКИТ - которое в случае повторного возникновения затруднений, обязалось вынести решение, имеющее силу закона с обязательным исполнительным действием по отношению ко всем частникам переговорного процесса и которое по своей сути разрешит настоящий спор о праве, находящийся на рассмотрении судебной инстанции.

В соответствии с Гражданским Кодексом, добросовестность означает стандарт поведения стороны, характеризующийся правильностью, честностью, открытостью и уважением интересов другой стороны соответствующего правоотношения. Поведением, противоречащим добросовестности, является, в частности, поведение стороны, не соответствующее ее предшествующим заявлениям или поведению, в случае, когда другая сторона, действуя себе в ущерб, разумно положилась на них. Лицо, участвующее в переговорах, обязано вести переговоры добросовестно и не прерывать переговоры вопреки требованиям добросовестности. В частности, требованиям добросовестности противоречит вступление в переговоры и их ведение без действительного намерения достичь соглашения с другим лицом. В ходе переговорного процесса Orange действовала добросовестно.

В результате вышеуказанных недобросовестных действий Истца создалась изложенная ситуация в переговорном процессе, которую Истец предлагает разрешить посредством вынесения судебного решения. Однако, его исковые требования не подлежат удовлетворению на основании ст. 14 (1) Гражданского Кодекса *(«Запрет ссылки на свое незаконное или недобросовестное поведение»),* которая предусматривает, что никто не вправе ссылаться в обоснование своей претензии на незаконное или недобросовестное деяние, совершенное им либо с его участием.

Также представитель ответчика указывает применимые нормы права, а именно ст.ст.10, 11, 14, 775, 1025, 1279 ГК РМ, Приложение №9 к Закону о бюджете на 2021 г., Закон №28/2016, Закон №100 от 22.12.2017 о нормативных актах.

Являются необоснованными требования о расторжении договора имущественного найма №5-16[RENT/10852/TD] от 01.01.2016 так как, начиная с 10.12.2020 (т.е. за год до подачи искового заявления), указанный

договор прекратил свое действие, вследствие его расторжения истцом в одностороннем порядке.

01.01.2016 между истцом и Orange был заключён договор имущественного найма № 5-16[RENT/10852/TD (приложение № 2 к иску), согласно которому истец, на период до 31.12.2018 передал Orange во временное возмездное пользование 44 кв. м. площади крыши здания, расположенного г. Комрат ул. Победы 46, для размещения станции мобильной связи.

В соответствии с п. .3.1. договора и дополнительными соглашениями № 1 и № 2 плата за наем устанавливает ежегодно в соответствии с законом о государственном бюджете.

В тоже время п. 5.4. указанного договора предусматривает, что «договор может быть расторгнут по требованию любой из сторон с предварительным уведомлением об этом другой стороны за 1 месяц».

10.11.2020 Истец направил в адрес Orange письмо № 419 (Приложение № 2 к отзыву) с извещением о расторжении договора найма 5-16[RENT/10852/TD в течение с одного месяца с момента получения уведомления. В частности, на 2 стр. 2 абзаце указанного документа, содержится фраза: „... в течение одного месяца со дня получения настоящего уведомления, договор_найма №5-16[RENT/108527TD1 от 01.01.2016 считать расторгнутым с освобождением указанной площади ПМСУ ЦЗ Комрат".

Таким образом, начиная с 10.12.2020 договор найма 5-16[RENT/10852ATD прекратил свое действие, на основании п. 5.4 указанного договора.

Письмо Истца № 419 от 10.11.2020 обладает правовой силой декларации о расторжении, на основании положении ст. 1084 (2) ГК («Одна или обе стороны могут прямо оговорить в договоре право на расторжение его в связи с неисполнением обязательств, по иным основаниям или без оснований») и ст. 1279 лит. c) ГК («Имущественный наем прекращается: ...c) в иных случаях, предусмотренных законом или договором»),

Являются необоснованными утверждения истца о том, что расторжение на основании его письма № 419 от 10.11.2020 не имело место, так как якобы для расторжения стороны должны были дополнительно к этому подписать соглашение о расторжении и что указанное обстоятельство следует из положении п. 5.1. Договора найма.

В данной связи Orange обращает внимание, что буквальный текст п. 5.1 договора №5-16[RENT/10852/TD] от 01.01.2016 - *„изменение условий найма, его продление или расторжение производится с согласия договаривающихся сторон»* не означает, что указанный договор может быть расторгнут только на основании предварительного письменного соглашения сторон. Более того,

текст п. 5.1. договора можно понимать, что согласие контрагента на расторжение договора может быть устным или конклюдентным, а также сделанным как предварительно, так и во время расторжения или даже после момента расторжения. Так же п. 5.1. не устанавливает права истца отозвать свое заявление о расторжении, сделанное им ранее.

Кроме того, из текста в п. 5.4. договора - «*договор может быть расторгнут по требованию любой из сторон с предварительным уведомлением об этом»* буквально следует что, любая из сторон, может посредством подачи предварительного уведомления прекратить его действие на будущее даже если отсутствуют нарушения положений договора. То есть п .5.4. полностью соответствует положениям ст. 1084 (2) ГК и ст. 1279 лит. с) ГК, которые были процитированы выше и означает, что истец, своим письмом № 419 от 10.11.2020 безусловно, безотзывно и безоговорочно распорядился о прекращении действия Договора №5-16[ПЕЫТ/10852ЯО], начиная с 10.12.2020.

Так же, указанное письмо истца не содержит оговорок, о том, что расторжение договора найма №5-16[RENT/10852/TD] будет действительным только, если стороны договора подпишут письменное соглашение о его расторжении.

Истец не может заявлять о продлении договора №5-16[RENT/108527TD] после 10.12. 2020 по умолчанию, на основании ст. 1280 (1) ГК («В *случае продолжения по умолчанию договорных отношений по истечении срока имущественного найма он считается продленным на неопределенный срок»),* в силу того, что оборудование Orange продолжает находится на здании г. Комрат ул. Победы 46. В данной связи обращаем внимание, что Orange неоднократно заявлял истцу о необходимости привести договорные отношения в соответствии с изменившимися положениями законодательства и заключить договор доступа, в соответствии с положениями Закона 28/2016 (Например, письмо Orange № 23/04 -03 от 23.04.2019 - Приложение № 3). Кроме того, начиная с февраля 2020 стороны вели переговоры о согласовании тарифа доступа для заключения договора доступа. Таким образом, истец тарифа ошибочно делает вывод о молчании сторон в отношении дальнейшей судьбы договора, после декабря 2020 и их взаимном согласии в отношении сохранения текущего статуса на будущее.

Из всех указанных выше обстоятельств следует что договор найма №5-16[RENT/10852/TD] прекратил свое действие начиная с 11.12. 2020г.

Являются необоснованными требования истца о расторжении по причине неоплаты денежных средств за наем 44 кв. м. крыши здания, расположенного по адресу: ул. Победы, 46 г. Комрат, так как в декабре 2017 года Orange по требованию истца перенес свое оборудование с 44 кв. м.

первоначально занимаемых им площади крыши и в настоящее время занимает площадь 5,83 кв. м. 6 этажа тех помещения здания и 24,25 кв. м. внешних стен здания. Однако истец, игнорируя указанный факт продолжит выставлять завышенные счета на оплату, получая при этом неосновательное обогащение за счет средств Orange. Указанное обстоятельство подтверждается нижеследующими доказательствами:

Оборудование станции мобильной связи находится на крыше здания ул. Победы, 46 г. Комрат, начиная с 2011 года.

28.10.2011 между Центром Семейных врачей Комрат и Orange был подписан договор найма 10-11[RENT/6794/TD] (Приложение 4). В соответствии с договором в пользование Orange была передано 44 кв. м. крыши здания ул. Победы, 46 г. Комрат.

Сторонами была согласована схема расположения станции мобильной связи (Приложение 5).

01.01.2016 между истцом и Orange был подписан новый договор найма №5-16[RENT/10852/TD], который заменил договор найма 10-11 [RENT/6794ATD]. При этом переданная в наем площадь крыши и схема размещения оборудования сохранилась без изменений (Приложение 5).

17.06.2017 истец обратился к Orange с письмом № 376 (Приложение 6) в котором потребовал перенести оборудование со станции мобильной связи в связи с началом ремонта крыши здания.

22.11.2017 истец согласовал проект переноса (Приложение 7).

14.12.2017 подрядчик Orange за свой счет осуществил перенос оборудования мобильной станции другой участок здания, согласно проекту, (фактическое расположение оборудования подтверждается фотографиями сделанными 14.03.2022 (Приложение 8). Таким образом, крыша была полностью освобождена, антенны и кабеля смонтированы на внешней стене здания, активное оборудование перенесено на 6 этаж технического помещения здания. В настоящий момент Orange занимает 5,83 кв. м. 6 этажа тех помещения здания, а также 24,25 кв. м. внешних стен здания.

Плачевное общее состояние занимаемого помещения видно из фотографий.

16.01.2019 истец подписал декларацию об отсутствии претензии в отношении работ по переносу оборудования (Приложение 9).

И хотя после переноса станции мобильной связи, занимаемая площадь значительно уменьшилась (более чем на 14 кв. м.), тем не менее истец, проигнорировал указанное обстоятельство, продолжая выставлять завышенные счета, за площади, которые уже не представляются в наем компании Orange, получая при этом неосновательное обогащение за счет средств Orange.

Не могут быть удовлетворены исковые требования о возврате и демонтаже оборудования на основании ст. 1284 *(«Возвращение нанятой вещи»)* Гражданского Кодекса так как, Закон № 28/2016 прямо указывает, что все уже заключенных договоры, в которых устанавливается доступ поставщиков сетей электронных коммуникаций общего пользования к физической инфраструктуре, недвижимости, которая является публичной собственностью должны быть изменены в целях приведения их в соответствии с требованиями Закона 28/2016, а документы, устанавливающие иной (отличный от Закона 28/2016 порядок) утрачивают свое действие (см. ст. 38. 40, 41 Закона 28/2016).

В соответствии со ст. 5 (1), (3) Закона № 100 от 22.12.2017 о нормативных актах, Закон 28/2016 является специальным органическим законом и подлежит преимущественному применению к настоящим спорным отношениям по сравнению с нормами Гражданского Кодекса.

В соответствии со ст. 1 (1) лит. а) Закона 28/2016 правила и условия, в рамках которых осуществляется доступ к публичной для строительства (установки), обслуживания, демонтажа, замены, переноса или ретехнологизации сетей электронных коммуникаций общего пользования либо элементов инфраструктуры, необходимых для их поддержания, устанавливаются Законом № 28/2016. который содержит специальные нормы отличные от положений Гражданского Кодекса и подлежащие преимущественному применению.

На основании ст. 4 (1) и (4) Закона 28/2016: Лица, которые владеют или управляют публичной, или частной собственностью, в том числе физической инфраструктурой, обязаны добросовестно заключать с этими поставщиками договоры о доступе к собственности и/или о совместном использовании физической инфраструктуры.

При этом в соответствии со ст. 10 (9) Закона 28/2016, в предоставлении права доступа или совместного использования физической инфраструктуры может быть отказано лишь в объективных и убедительно обоснованных случаях, которые могут быть связаны,

В соответствии со ст. 9 - (1) - (3) Закона 28/2016 другие публичные учреждения, осуществляющие право администрирования недвижимости, являющейся публичной собственностью административно-территориальных единиц имеют право устанавливать тарифы на право доступа к соответствующей собственности или совместного использования физической инфраструктуры в зависимости от элементов сетей электронных коммуникаций или элементов сопутствующей инфраструктуры, составляющих предмет работ. Максимальные тарифы на право доступа к собственности и/или совместного использования Физической

инфраструктуры должны быть недискриминационными, разумными...

Публичные учреждения или структуры - обладатели права администрирования общей собственности не имеют права устанавливать налоги, сборы, тарифы, ставки арендной платы за пользование внутренними и внешними площадями или другие платежи сверх сумм, вытекающих из договоров, заключенных сторонами в соответствии с настоящим законом, за пользование публичной собственностью или общей собственностью.

Положения Приложения № 9 закона об утверждении государственного бюджета на 2021 год прямо предусматривают что процедура определения минимального размера платы за наем имущества публичной собственности не применяются к правовым отношениям, регулируемым Законом 28/2016.

В данной связи в соответствии с требованиями изложенных норм, до расторжения договора найма 5-16 RENT/10852/TD Orange, письмом №. 23/04 - 03 от 23.04.2019 (Приложение № 4) обратился к Истцу с инициативой о приведении существующих между сторонами отношений в рамках использования крыши здания, управляемого ответчиком в целях размещения станции мобильной связи Orange указанного договора в соответствие с изменившимися положениями действующего законодательства.

В данной связи в 02.07.2020 истец установил максимальный тариф доступа к зданию г. Комрат ул. Победы, 46 в общей сумме 253 051,1 леев, изложив их в проекте договора доступа, который направил Orange по электронной почте (Приложение № 10).

Так же Истец составил калькуляцию и предложил к обсуждению Orange расчет предлагаемого им тарифа доступа, скрыв при этом от Orange информацию, что Истец не обладает действительными полномочиями на совершение указанных действий (Приложение № 11).

В последствии, когда Orange высказал истцу свои возражения о исчисленном размере тарифа доступа и попросил соразмерно снизить его размер, привести тариф в соответствие с формулой, предусмотренной Постановлением Правительства № 1434 от 29.12.2016, истец письмом № 292 от 05.08.2020 (Приложение № 12) известил Orange, что если тариф в предложенном размере им не будет одобрен, истец отказывается от подписания договора доступа и попросил освободить занимаемою площадь.

Затем истец отказался от своих заявлений, заявив о необходимости оплаты найма за 7 месяцев 2021 года, а в последствии прервал переговоры с Orange и занял позицию, отрицающую факт ведения переговоров, и расторг договор найма начиная с 10.12.2020 (Приложение № 2).

После истечении указанного периода Истец тем не менее продолжил высылать счета на оплату найма по ранее им расторгнутому договору.

17.05.2021 Orange обратилось к истцу с письмом № 12/8 о

необходимости продолжения переговоров, переговоров по поводу заключения договора доступа (Приложение № 13), однако ответ на указанное письмо не был истцом предоставлен.

16.08.2021 Orange обратилось к истцу с повторным письмом № 13/8 о необходимости продолжения переговоров по поводу заключения договора доступа (Приложение № 14), Ответ на указанное письмо так же не был истцом предоставлен.

08.09.2021 Orange обратилось к истцу с подробным письмом № 10738, в котором изложил существо своих аргументов о перерасчете тарифа доступа и предложил организовать совместную встречу представителей Сторон, с тем чтобы достигнуть взаимовыгодного решения по сложившейся ситуации (Приложение № 15), однако указанная просьба была проигнорирована истцом.

15.10.2021 Orange обжаловал указанные действия Истца в уполномоченный орган (НАРЭКИТ) (Приложение № 16).

Истец раскрыл информацию об отсутствии у него полномочий на ведение переговоров и о существовании запрета передавать здание в пользование третьих лиц без согласия Исполнительного Комитета Гагаузии, (Приложение № 17).

25.11.2021 (т.е. до предъявления истцом иска) Orange обратилась в Исполнительный Комитет АТО Гагаузия (обладателю права администрирования объектам недвижимости, составляющего предмет сбора) с заявлением о выдаче условий доступа к зданию, г. Комрат ул. Победы, 46 на основании ст. 4, 7 (3), 9, 10, 38 (1) и ст. 40 (1) Закона 28/2016. (Приложение № 18).

Письмом № 02-DCAJ/152 от 08.02.2022 Национальное Агентство по Регулированию в области Электронных Коммуникаций и Информационных Технологий Республики Молдова (далее по тексту «НАРЭКИТ») подтвердило наличие административной процедуры в отношении выдачи условий доступа к зданию, составляющему предмет настоящего спора, и запросило Исполнительный Комитет АТО Гагаузия выслать по позицию в отношении заявления Orange (Приложение № 19).

Письмом № 02-DRAS/288 от 11.03.2022 НАРЭКИТ попросило Orange представить дополнительные документы подтверждающие детали расположения своего оборудования на здании, г. Комрат ул. Победы, 46 (Приложение № 20).

Письмом № 02-DRAS/362 от 29.03.2022 НАРЭКИТ известило стороны спора об слушаниях по административной процедуре, назначенных на 07.04.2022 (Приложение № 21).

07.04.2022 состоялись слушания сторон по административной процедуре.

13.04.2022 НАРЭКИТ представило вниманию участников переговоров протокол заседания от 07.04.2022. Как следует из протокола, НАРЭКИТ предлагает истцу добровольно в кратчайшие сроки выдать условия доступа и согласовать положения договора доступа или НАРЭКИТ будет вынуждена вынести решение, обязывающее истца совершить указанные действия (Приложение № 22 и 23).

В настоящий момент Orange, Ответчик и Исполнительный Комитет АТО Гагаузия находятся в переговорном процессе, целью которого является достижение взаимовыгодного решения, закрепляющего размещение станции мобильной связи Orange в границах здания, расположенного по ул. г. Комрат ул. Победы, 46. Переговорный процесс проходит под наблюдением НАРЭКИТ - которое в случае повторного возникновения затруднений, обязалось вынести решение, имеющее силу закона с обязательным исполнительным действием по отношению ко всем частникам переговорного процесса и которое по своей сути разрешит настоящий спор о праве, находящийся на рассмотрении судебной инстанции.

Таким образом, истец вначале согласился привести существующие отношения в рамках размещения станции мобильной связи в соответствие с положениями законодательства и самостоятельно выслал Orange условия доступа, частью которых является тариф, сформулированный с явным превышением существующих норм, так как превышает наемную плату за пользование крышей за 7 лет, без привлечения уполномоченного управляющего лица (Исполнительного Комитета), затем отказался обсуждать снижение тарифа и разорвал переговоры с Orange отказавшись провести встречу с представителями Orange с тем, чтобы достигнуть обоюдного решения по возникшим противоречиям и занял позицию, отрицающую факт ведения переговоров по поводу заключения договора доступа к физической инфраструктуре здания, затем истец раскрыл информацию о существовании запрета на ведение переговоров по поводу передачи прав пользования зданием третьим лицам без согласования с Исполнительным Комитетом Гагаузии и выдвинул судебный иск о расторжении уже расторгнутого им договора найма и демонтаже станции мобильной связи Orange.

Правильность приведенных Orange доводов подтверждается существующей судебной практикой. Так, окончательным Решением Гражданской Коллегии Высшей Судебной Палаты РМ № 2гас-220/21 от 08.12.2021, вынесенного по аналогичному делу, было установлено, что с момента вступления в законную силу положений Закона 28/2016, наниматель

освобождается от обязанности вносить наемную плату по ранее заключенным договорам найма (Приложение № 24 стр. 7)

Действиями истца были нарушены положения ст.4. (1) Закона 28/2016, которые предусматривают обязанность лиц, которые владеют или управляют публичной добросовестно заключать с этими поставщиками договоры о доступе к собственности.

При этом Закон 28/2016 прямо предусматривает, что тарифы доступа устанавливаются управляющим предварительно в максимальном размере в соответствии с формулой, указанной в ПП 1434/2016, и подлежат индивидуализации в рамках прямых переговоров.

Действиями истца были нарушены положения ст. 1025 абз. (2) Гражданского Кодекса («Недобросовестные переговоры»), которая предусматривает, что «Лицо, участвующее в переговорах, обязано вести переговоры добросовестно и не прерывать переговоры вопреки требованиям добросовестности. Любое условие, исключающее или ограничивающее эту обязанность, является ничтожным».

На основании вышеизложенного, просят Судебную Инстанцию отклонить исковое заявление ПМСУ „Центр Здоровья Комрат" к IM „Orange Moldova" S.A. о расторжении договора найма, как необоснованное. *(л.д.110-128, Том №1)*

26.04.2022 года определением суда Комрат (центральный офис) вышеуказанные гражданские дела объединены в одно производство и присвоен объединённому делу №2c-109/2021, PIGD 2-21109191-23-2c-21072021.

31.10.2022 года представителем третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования, Исполнительного Комитета Гагаузии Собор А. подано дополнение к отзыву, в котором указано, что считают, что исковые требования в части расторжения договора найма №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года, возвращения нанятого имущества и демонтаже оборудования являются также обоснованными и подлежат удовлетворению по следующим основаниям:

01.01.2016 года между ПМСУ ЦЗ Комрат и IM «ORANGE MOLDOVA» SA был заключен договор имущественного найма за №5-16 (RENT/10852/TD) по найму площади ПМСУ ЦЗ Комрат, на основании которого ПМСУ ЦЗ Комрат передал в срочное возмездное владение и пользование недвижимое имущество, для установки базовой станции связи IM «ORANGE MOLDOVA» SA.

Срок договора найма был установлен до 31.12.2018 года.

По истечении срока договора найма IM «ORANGE MOLDOVA» SA не освободил помещение ПМСУ ЦЗ Комрат и продолжает, в соответствии с

договором найма №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года, с учетом изменений и дополнений, пользоваться недвижимым имуществом ПМСУ ЦЗ Комрат с 2018 года и по настоящее время.

В 2019 и в 2020 году IM «ORANGE MOLDOVA» SA, в нарушении п. 3.2. и п.п. 4.4.1. пункта 4.4 условий договора, оплачивал за найм помещения ПМСУ ЦЗ Комрат несвоевременно.

10.11.2020 года в адрес IM «ORANGE MOLDOVA» SA было направлено предварительное уведомление об оплате задолженности и расторжении договора найма.

В декабре 2020 года IM «ORANGE MOLDOVA» SA оплатил сумму задолженности. Но уведомление о расторжении договора найма IM «ORANGE MOLDOVA» SA было проигнорировано.

С января 2021 года IM «ORANGE MOLDOVA» SA вновь перестал вносить плату за пользование недвижимым имуществом ПМСУ ЦЗ Комрат по договору найма.

В соответствии с Договором найма №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года: п.5.1: «Изменение условий договора найма, его продление или расторжение производится с согласия договаривающихся сторон»;

п.п.5.3.1, 5.3.9 п.5.3 и п.п. 5.4 ч. V: «Договор найма может быть расторгнут по требованию сторон в случае нарушения другой стороной условий договора»;

«Договор найма может быть расторгнут по требованию сторон в случае, если в силу непредвиденных обстоятельств Наймодатель или орган, уполномоченный управлять данным имуществом, нуждаются в предоставленном имуществе»;

«Договор может быть расторгнут по требованию любой из сторон с предварительным уведомлением об этом другой стороны за 1 месяц».

п.п.4.4.6 п.4.4 ч. IV: Наниматель обязуется:

«Возвратить Наймодателю имущество, взятое в наем, в течение двух дней со дня прекращения действия договора найма в исправном состоянии с учетом нормативного износа за время найма».

Просят удовлетворить исковые требования в полном объеме, в том числе в части расторжения договора найма от 01.01.2016 г., возвращения нанятого имущества и демонтаже оборудования.

16.12.2022 г. представителем истца Сыпчу О. в суд Комрат (Центральный офис) подано заявление об увеличении исковых требований, в котором указано, что в производстве суда находится объединённое гражданское дело по иску ПМСУ Центр Здоровья Комрат к IM «ORANGE MOLDOVA» SA о взыскании суммы задолженности по договору найма №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года, о расторжении договора

найма №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года и возвращении нанятого имущества.

В связи с тем, что ответчик IM «ORANGE MOLDOVA» SA так и не выполняет в добровольном порядке свои обязательства по заключенному договору №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года и не оплачивает за найм помещения, то по состоянию на 31.12.2022 года сумма задолженности по договору увеличилась. На основании чего ПМСУ ЦЗ Комрат считает необходимым увеличить сумму иска.

За период с 01.07.2022 года по 31.12.2022 года сумма задолженности по договору найма увеличилась на 56 682,45 леев.

Сумма пени в размере 1,0% за каждый день просрочки, в соответствии с п.п. 3.4 п. III договора найма №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года, увеличилась на 17 288,01 леев.

Таким образом, по состоянию на 31.12.2022 года **общая сумма задолженности** IM «ORANGE MOLDOVA» SA по договору найма №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года составляет 75 576,60 леев.

Общая сумма пени, за невнесение платежей в установленные договором сроки, по состоянию на 31.12.2022 года составляет 22 987,75 леев (расчет прилагается).

Руководствуясь ст.ст. 60, 185 ч.(3) ГПК РМ, просят принять к рассмотрению настоящее заявление об увеличении исковых требований. Удовлетворить исковые требования в полном объеме и взыскать с IM «ORANGE MOLDOVA» SA задолженность по договору найма в размере 75 576,60 леев. Взыскать с IM «ORANGE MOLDOVA» SA пеню на просроченную сумму в размере 1% за каждый день просрочки, в общей сумме 22 987,75 леев. Расторгнуть договор найма №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года, заключенный между ПМСУ Центром Здоровья Комрат и IM «ORANGE MOLDOVA» SA со всеми изменениями и дополнениями к договору, а именно: соглашение об изменении договора №5-16 (RENT/10852/TD) Site: CAH 869; дополнительное соглашение №1 от 01.01.2017 года с приложением; дополнительное соглашение №2 от 01.01.2018 года с приложением; план об изменении места нанимаемой площади, на 4-х листах.

Обязать IM «ORANGE MOLDOVA» SA:

- **возвратить** нанятое имущество - помещение на шестом этаже ПМСУ ЦЗ Комрат, с момента расторжения договора найма №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года со всеми изменениями и дополнениями;

- **демонтировать** все оборудование IM «ORANGE MOLDOVA» SA установленное в ПМСУ ЦЗ Комрат (в том числе оборудование с помещения шестого этажа здания ПМСУ ЦЗ Комрат; все кабеля по внешней стороне

всего здания ПМСУ ЦЗ Комрат; кабеля со шнуром питания; антенны, установленные на фасаде здания ПМСУ ЦЗ Комрат; видеокамеры установленные IM «ORANGE MOLDOVA» SA на шестом этаже);

- **восстановить** имущество ЦЗ Комрат после демонтажа всего оборудования с возвращением в надлежащем и исправном состоянии.

Взыскать с IM «ORANGE MOLDOVA» SA госпошлину в пользу истца в размере 3 766,93 леев (810,00 леев по иску о расторжении договора; 737,82 леев по иску о взыскании задолженности; 2 219,11 леев по заявлению об увеличении исковых требований). *(л.д.224-226, Том №1)*

13.03.2023 г. представителем ответчика IM «ORANGE MOLDOVA» SA, Паша С. подано встречное исковое заявление, в котором указано, что в производстве Суда г. Комрат Центральный офис, в стадии подготовки к судебному разбирательству находится судебное дело № 2c-109/201, рассматриваемое в одном производстве совместно с другим гражданским делом № 2c-177/201.

По указанным судебным делам, ПМСУ„Центр Здоровья Комрат” („ПМСУ Комрат”) заявил к I.M. „Orange Moldova” S.A. („Orange”) нижеследующие исковые требования:

Взыскать с Orange 75 576,6 леев в качестве общей задолженности по договору найма;

Взыскать с Orange 22 987,75 леев в качестве пени по договору найма по состоянию на 31.12.2022;

Расторгнуть договор найма № 5-16 (RENT/10852/TD) заключенный 01.01.2016, а также дополнительные соглашения к указанному договору от 01.01.2017 и от 01.01.2018, расторгнуть план об изменении места занимаемой площади на 4-х листах;

Обязать Orange возвратить нанятое имущество-помещение на 6 этаже ПМСУ Комрат с момента расторжения вышеуказанного договора найма;

Обязать Orange демонтировать все оборудование, установленное в ПМСУ Комрат (с помещения шестого этажа здания истца, все кабеля по внешней стороне все здания истца, кабеля со шнуром питания, антенны, установленные на фасаде здания истца, видеокамера установленные ответчиком на 6 этаже);

Восстановить имущество ПМСУ Комрат после демонтажа всего оборудования с возвращением в надлежащем и исправном состоянии;

Взыскать с Orange государственную пошлину в пользу истца в размере 3 766, 93 лей.

Настоящим, Orange заявляет нижеследующие встречные исковые требования по отношению к ПМСУ Комрат- - Взыскать с ПМСУ Комрат в пользу Orange денежные средства в размере 13 026, 9 леев

(неосновательное обогащение по договору имущественного найма №5-16[RENT/10852/TD], а также возместить Orange судебные расходы в размере 390,8 леев (государственная пошлина при подаче искового заявления).

Требования Orange к ПМСУ Комрат основываются на нижеследующих фактических обстоятельствах:

Сумма 13 026, 9 лея, представляет собой денежные средства неосновательно и ошибочно выплаченные Î.M. „Orange Moldova" S.A. 13.02.2021 года в пользу ПМСУ„Центр Здоровья Комрат" года на основании неверного расчета фактур, выставленных со стороны ПМСУ „Центр Здоровья Комрат", которая неосновательно обогатилось на указанной денежную сумму.

01.01.2016 между ПМСУ Комрат и Orange был заключён договор имущественного найма № 5-16[RENT/10852/TD] (Приложение к исковому заявлению ПМСУ Комрат - судебное дело № 2c-177/201).

Согласно указанному договору ПМСУ Комрат, на период до 31.12.2018 передал Orange во временное возмездное пользование 44 кв. м. площади крыши здания, расположенного г. Комрат ул. Победы 46, для размещения станции мобильной связи.

В соответствии с п. .3.1. договора плата за наем устанавливает ежегодно. Для 2016 г. размер платы за наем устанавливается в размере 34695, 54 лея в год в соответствии с Приложением № 6 к Закону № 72 от 12.4.2005 о государственном бюджете.

01.01.2017 ПМСУ Комрат и Orange подписали дополнительное соглашение № 1 к договору найма № 5-16[RENT/10852/TD], установив ежемесячную наемную плату за пользование 44 кв. м. в размере 3018, 34 леев (Приложение к исковому заявлению ПМСУ Комрат- судебное дело № 2c-177/201).

Дополнительное соглашение № 1 от 01.01.2017 было зарегистрировано в Главном Управлении экономического развития АТО Гагаузии за № 42.

Кроме того, дополнительное соглашение № 1 от 01.01.2017 было согласовано с Главным Управлением Здравоохранения и Социальной защиты АТО Гагаузии, о чем свидетельствует подпись начальника Златовчен А.М.

Согласно Приложению № 2 к указанному Дополнительному соглашению №1 от 01.01.2017, ПМСУ „Центр Здоровья Комрат" и Î.M. „Orange Moldova" S.A. в расчетах наемной платы по договору № 5-16 (RENT/10852/TD) согласились использовать следующую формулу расчетов Pal=Tb x (1+K1+K2+K3) x K4 xS 3 данной формуле:

Tb - базовый тариф наемной платы за найм - 166,3 лея;

K1 - коэффициент размещения помещения - 0,2;

К2 - коэффициент технического обустройства 0,0;

К3- отраслевой коэффициент использования помещения - 1,0;

К4- рыночный коэффициент - 2.25;

S- площадь помещения - 44 кв. м.

В отношении S - площадь помещения - указана площадь найма в размере 44 кв. м.

Однако, в течении 2017-2019 годов данная площадь была уменьшена с обоюдного согласия обеих сторон при нижеследующих обстоятельствах:

17.06.2017 ПМСУ Комрат обратился к Orange с письмом № 376 (Приложение к отзыву Orange- судебное дело № 2c-177/201) в котором потребовал перенести оборудование со станции мобильной связи в связи с началом ремонта крыши здания.

22.11.2017 ПМСУ Комрат согласовал проект переноса (Приложение к отзыву Orange- судебное дело № 2c-177/201).

14.12.2017 подрядчик Orange за свой счет осуществил перенос оборудования мобильной станции другой участок здания, согласно проекту, (фактическое расположение оборудования подтверждается фотографиями сделанными 14.03.2022 (Приложение к отзыву Orange- судебное дело № 2c-177/201). Таким образом, крыша была полностью освобождена, антенны и кабеля смонтированы на внешней стене здания, активное оборудование перенесено на 6 этаж технического помещения здания.

В настоящий момент Orange занимает 5,83 кв. м. 6 этажа тех помещения здания, а также 24,25 кв. м. внешних стен здания. Плачевное общее состояние занимаемого помещения видно из фотографий (Приложение к отзыву Orange - судебное дело № 2c-177/201).

16.01.2019 ПМСУ Комрат подписал декларацию об отсутствии претензии в отношении работ по переносу оборудования (Приложение к отзыву Orange- судебное дело № 2c-177/201).

Таким образом после 2019 года фактическая площадь занимаемой Orange составляет 30,08 кв. м.

30.04.2020 ПМСУ Комрат выставил Orange налоговую накладную № AAH8687938 с назначением «аренда за январь, февраль, март, апрель» в размере 12596, 08 лей (по 3 149, 02 лей в месяц) (Приложение 2).

30.08.2020 ПМСУ Комрат выставил Orange налоговую накладную № AAH8688123 с назначением «аренда за май, июнь, июль, август» в размере 12596, 08 лей (по 3 149, 02 лей в месяц) (Приложение 3).

31.10.2020 ПМСУ Комрат выставил Orange налоговую накладную № AAH8688069 с назначением «09 -10» в размере 6298,04 лей (по 3 149, 02 лей в месяц) (Приложение 4).

22.12.2020 ПМСУ Комрат выставил Orange налоговую накладную №

AAH8688177 с назначением «аренда за ноябрь и декабрь 2020» в размере 6298,04 лей (по 3 149, 02 лей в месяц) (Приложение 5).

13.01.2021года Orange, посредством платежного поручения № 1120452 выплатил в пользу ПМСУ Комрат года денежные средства в размере 37788,24 лей с назначением платежа (плата на аренду согласно фактурам № AAH8687938, AAH8688123, AAH8688069,…….) (Приложение 6).

Из указанного платежа, сумма в размере 13 026, 9 лея была выплачена ошибочно, на основании неверного расчета в фактурах (Приложение 2-5).

Математически, наемная плата за один месяц 2020 года должна была исчисляться 166.3x(1+0.2+0.0+1.0)x2.25x30.08 кв. м. = 24761.40 Lei (2063.45 лей ежемесячно).

В отступление от оказанного расчёта фактуры ПМСУ Комрат (Приложения 2-5) содержали ежемесячную наемную плату в размере 3 149, 02 лей в месяц, которые в своей совокупности содержали переплату (необоснованно начисленную сумму) в размере 13 026, 9 леев, которая подлежит взысканию с ПМСУ Комрат в пользу Orange Moldova в качестве ненадлежащего вознаграждения.

Позиция Orange основывается на положениях от. 1979 (1); ст.1980 (1) и (3) лит. a) и ст.1981 (4) лит. b) & c); а также от. 1992 (1) & (3) Гражданского Кодекса (в редакции после 2019 года) („ГК”2019”), а так же на положениях ст. 42 (2); ст. 172; ст. 173 (1) лит. a), b), c) Гражданского Процессуального Кодекса („ГПК”).

Ст. 1979 (1) (Неосновательное обогащение) ГК”2019: „(1) Лицо, получившее неосновательное обогащение (обогатившееся лицо) в результате невыгодных последствий для другого лица (потерпевшего), обязано вернуть обогащение этому лицу”.

*Ст.1980 (1) (Сфера применения) ГК”2019: „*Юридические последствия обогащения, приобретенного на основании договора или другой действительной и действующей сделки, регулируются иными правовыми положениями, если эти правила дают или исключают право возврата обогащения, посредством отзыва, расторжения, уменьшения встречного обязательства или по другим основаниям".

Ст. 1980 (3) лит. a) (Сфера применения) ГК”2019: „Вместе с тем, если потерпевший имеет: a) как претензию на основе настоящей главы на возврат неосновательного обогащения".

Ст.1981 (4) лит. Ь) & c) (Обстоятельства, при которых обогащение является неосновательным) ГК”2019:

(4) Обогащение также является неосновательным, если:

b) обогатившееся лицо знало или, как можно разумно предполагать, должно было знать об указанной цели или ожиданиях; и

c) обогатившееся лицо согласилось или, как можно разумно предполагать, могло согласиться с тем, что при таких обстоятельствах обогащение должно быть возвращено".

Ст. 1992 (1) & (3) (Денежная стоимость обогащения. Сбережение) ГК"2019:

„(1) Денежной стоимостью обогащения является денежная сумма, которую лицо, предоставляющее обогащение, и лицо, получающее обогащение, определили бы в качестве его цены, действуя с реальным намерением заключить договор. Расходы, понесенные поставщиком работы, услуги или пользования, которые, согласно договору, подлежали бы покрытию получателем, должны быть включены в эту цену.

(3) Денежная стоимость и сбережение определяются в момент получения обогащения обогатившимся лицом*".*

Ст. 42 (2) (Подсудность нескольких связанных между собой гражданских дел) ГПК: „(2) Встречный иск независимо от его подсудности предъявляется в судебную инстанцию по месту рассмотрения первоначального иска."

Ст. 172 ГПК (Предъявление встречного иска) ГПК:

*«(*1) Ответчик вправе до начала судебного разбирательства предъявить к истцу встречный иск для совместного рассмотрения с первоначальным иском.

(2) Предъявление встречного иска производится по общим правилам предъявления иска. Положения об осмотре и исследовании доказательств применяются соответствующим образом».

Ст. 173. (Условия принятия встречного иска) ГПК:

„(1) Судья принимает встречный иск, если:

a) встречный иск направлен к возмещению первоначального требования;

b) удовлетворение встречного иска исключает полностью или частично удовлетворение первоначального иска;

c) между встречным и первоначальным исками имеется взаимная связь и их одновременное рассмотрение приведет к более быстрому и правильному разрешению споров".

Таким образом, из всех вышеизложенных обстоятельств, и приведенных правовых норм следует что: Требование Orange к ПМСУ Комрат о взыскании 13 026, 9 леев направлено к возмещению требования ПМСУ Комрат к Orange о взыскании 75 576,6 леев в качестве общей задолженности по договору найма и о взыскании 22 987,75 леев в качестве пени по договору найма;

В тоже время, удовлетворение требования Orange к ПМСУ Комрат о выплате 13 026, 9 леев частично исключает удовлетворение требований

ПМСУ Комрат к Orange о взыскании 75 576,6 леев в качестве общей задолженности по договору найма и о взыскании 22 987,75 леев в качестве пени по договору найма;

Одновременного, между требованием Orange к ПМСУ Комрат и требованиями ПМСУ Комрат к Orange есть взаимная связь, выраженная в общих обстоятельствах, на основании которого основываются основные и встречные требования (исполнение договора найма № 5-16 RENT/10852/TD) и общие доказательства.

Кроме того, совместное рассмотрение встречного и основного исковых заявлений приведёт к более быстрому и правильному разрешению споров.

На основании всего вышеизложенного просят судебную инстанцию**:** принять к рассмотрению настоящее встречное исковое заявление; Рассмотреть встречное исковое заявление I.M. „Orange Moldova" S.A. к ПМСУ „Центр Здоровья Комрат" совместно с судебными делами № 2c-109/201 и № 2c-177/201 (объединенными в одно производство); Взыскать с ПМСУ „Центр Здоровья Комрат" в пользу I.M. „Orange Moldova" S.A. денежные средства в размере 13 026, 9 леев (неосновательное обогащение), а также возместить I.M. „Orange Moldova" S.A. судебные расходы в размере 390,8 леев (государственная пошлина при подаче искового заявления) ***(л.д.15-19, Том №2).***

05.04.2023 года определением суда Комрат (Центральный офис) встречное исковое заявление было принято в производство.

29.11.2023 года определением суда Комрат (Центральный офис) прекращено производство по гражданскому делу по исковому заявлению Публичного медико-санитарного учреждения «Центр здоровья Комрат» к Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. в **части требований** о демонтаже всего оборудования (в том числе оборудование с помещения шестого этажа здания ПМСУ ЦЗ Комрат; все кабеля по внешней стороне всего здания ПМСУ ЦЗ Комрат; кабеля со шнуром питания; антенны, установленные на фасаде здания ПМСУ ЦЗ Комрат; видеокамеры, установленные Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. на шестом этаже и восстановлении имущества ЦЗ Комрат после демонтажа всего оборудования с возвращением в надлежащем и исправном состоянии.

Представитель истца, Instituţia Medico-Sanitară Publică CENTRUL DE SĂNĂTATE COMRAT (по первоначальному иску) Сыпчу О. в судебном заседании пояснила, что на 01.11.2016 года был заключен договор имущественного найма, на основании которого было передано недвижимое имущество.

Данный срок был установлен до 31 декабря 2018 года. Однако Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. не освободил помещение и продолжал пользоваться с 2018 год по 13 июля 2023 г.

В соответствии ч. (1) ст.904 ГК РМ до 2019 года, законом было предусмотрено, что в случае продолжения по умолчанию договорных отношений оно считается продленным на неопределенный период.

Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. периодически оплачивал, несвоевременную оплату за найм, однако после в 2021 году вообще перестали вносить плату. На их регулярные попытки решить спор в досудебном порядке не реагировали, они их неоднократно предупреждали, что в случае неисполнения своих обязательств, они будут вынуждены обратиться в судебную инстанцию, а также выплаты должны будут осуществляться с начислением дополнительной пени за просрочку 1 процент за каждый день просрочки.

По состоянию на 31 декабря 2022 года сумма задолженности составляет 75 тысяч 576 лей 60 бань. В связи с этим Instituţia Medico-Sanitară Publică CENTRUL DE SĂNĂTATE COMRAT просит удовлетворить исковые требования, взыскать задолженность с ответчика в сумме 75 тысяч 576 лей 60 бань, а также пеню в размере 1% за один день просрочки. Расторгнуть договор найма, заключенный между истцом и ответчика и возвращения, нанятого им имущества, путем составления акта приема-передачи, они просто ушли с данного помещения, а также просят взыскать с Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. госпошлину.

Также пояснила, что относительно встречного искового заявления, они категорически не согласны с ним и считают его необоснованным. В период с 2016-2023 года Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. ни разу не заявляла какие-либо требования или претензий. Они самостоятельно измерили площадь, сами же рассчитали все, и они оказывается должны им теперь какую-то «энную» сумму денег.

К ним ответчик не обращался в письменном виде, не была соблюдена досудебная процедура, поэтому они просят отклонить встречное исковое заявление как необоснованное.

Кроме того, представитель истца пояснила, что не помнит Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. или ПМСУ «Центр Здоровья Комрат» разработал и предложил договор № 5-16, поскольку это было в 2016 году. Договор №5-16 утвержден Постановлением Правительства.

Подписание договора такого формата предлагается всем лицам, кто тем или иным образам нанимают помещение ПМСУ «Центр Здоровья Комрат».

Они обращались с предварительным уведомлением об уплате задолженности и расторжения договора найма. Они не ответили им на данное

заявление, письменных писем также не писали, а продолжали пользоваться данным помещением. В конце данного письма указано: «освобождение площади», поскольку они продолжали пользоваться их помещением, соответственно договорные отношения продолжились.

Дополнительное соглашение № 2 от 01.01.2018 г., которое находится на л.д. 11-12 не содержит подпись генерального директора Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A., не зарегистрирован в Главном Управлении Экономического Развития АТО Гагаузия и не согласован Главным Управление Здравоохранения АТО Гагаузия. Поскольку, она созванивалась с предыдущим юристом Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A., он просил отправить копию дополнительного соглашения, однако обратно не вернул им их. При этом они были согласны с данным соглашением, оплачивали договор найма, именно по условиям, указанными в № 2 от 01.01.2018 г. несмотря на то, что он не был подписан Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A.

На сегодняшний день у них нет доказательств направления дополнительного соглашения №2 в адрес Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A.

Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. знал о существовании данного соглашения, причины по которым он не подписывал его им неизвестны, но Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. именно по нему начислял оплату за найм, поэтому данное соглашение и было приложено к материалам дела. Если Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. оплачивала, значит она признавала данное соглашение.

Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. и ПМСУ имели устную договоренность о переходе с помещения крыши, на 6-й этаж.

Документального подтверждения, что Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. перешла на 6-й этаж не имеется, однако они сами подтверждали всеми своими документами, что находятся на 6-м этаже, что их оборудование находится там, они его буквально недавно убрали. Она не знает площадь помещения на 6-м этаже.

Стороны между собой в устной форме договорились при переходе на 6-й этаж здания оставить площадь 44 квадратных метров, как по договору найма №5-16 от 01.01.2016 г.

Дополнительное соглашение № 2 не было подписано Главным Управлением Экономического Развития АТО Гагаузия и Главным Управление Здравоохранения АТО Гагаузия, поскольку данное соглашение не имела подписи Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A.

Представитель ответчика, Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. (по первоначальному иску) Паша С. в судебном заседании пояснил, что просит отклонить исковые требования истца о расторжении договора найма, возврате помещения и взыскании денежных средств, как необоснованные,

также просит удовлетворить встречное исковое заявление. Письменные объяснения прилагаются *(л.д.80-89, Том №3).*

Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, Исполнительного комитета АТО Гагаузия (по первоначальному иску) Дели В. в судебном заседании пояснила, что они ранее подавали отзывы и все пояснения, представленные истцом. Просит удовлетворить исковые требования. Поддерживает отзыв и исковые требования. В части встречного иска возражает и просит его отклонить как необоснованный.

Также пояснила, что если документ попадает в Исполнительный комитет, то глава, либо председательствующий комитета визирует это письмо, ставит резолюцию, который отвечает на тот или иной вопрос. По запросу представителя ответчика от 21 ноября 2021г. о выдачи условия доступа к зданию был дан ответ.

Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора Direcția Sănătății, Muncii și Protecţiei Sociale UTA Gagauzia (по первоначальному иску) Односталко А. в судебном заседании пояснил, что считают, что исковое заявление должно быть удовлетворено вместе с заявлением об увеличении исковых требований. В части встречного иска просит отказать.

Оценка судебной инстанции:

Выслушав в судебном заседании пояснения участников процесса**, изучив исковое заявление, отзыв представителя ответчика и представителей третьих лиц не заявляющих самостоятельные требования на предмет спора, исследовав** имеющиеся в деле доказательства в их совокупности и взаимосвязи, **изучив применимые нормы** законодательства, **суд пришёл к выводу,** что исковое заявление Публичного медико-санитарного учреждения «Центр здоровья Комрат» является обоснованным и **подлежит удовлетворению частично, а встречное исковое заявление** Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A., является необоснованным и подлежит отклонению как необоснованное, по следующим основаниям.

В *соответствии со ст. 858 ГК РМ* основания исполнения обязательства вытекают из наличия обязательства; обязательства должны исполняться надлежащим образом, добросовестно, в установленном месте и в установленное время.

В соответствии со ст. 1251 ГК РМ по договору имущественного найма одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) индивидуально-определенную вещь во временное пользование

либо во временное пользование и владение, а наниматель обязуется вносить плату за это.

В соответствии со ст. 1251 ГК РМ договор найма недвижимого имущества заключается в письменной форме.

В соответствии со спи 1263 ГК РМ размер наемной платы может быть изменен по взаимному согласию сторон. Наймодатель может обратиться в судебную инстанцию за изменением наемной платы судебным решением не чаще одного раза в год и лишь в случае, когда экономические условия складываются таким образом, что поддержание ее на прежнем уровне было бы несправедливым, если наймодатель не взял на себя риск изменения экономических условий.

В соответствии со ст. 1280 ГК РМ (1) в случае продолжения по умолчанию договорных отношений по истечении срока имущественного найма он считается продленным на неопределенный срок.

В соответствии со ст. 1281 ГК РМ

(1) В случае имущественного найма, заключенного на неопределенный срок, любая из сторон имеет право на расторжение имущественного найма с предварительным уведомлением об этом за три месяца в отношении недвижимой вещи и за один месяц в отношении движимой вещи.

(2) Уведомление, сделанное с нарушением срока предварительного уведомления, установленного законом ши договором, создает последствия только по истечении этого срока.

В соответствии со ст. 1284 ГК РМ при прекращении договорных отношений наниматель обязан возвратить нанятую вещь в том состоянии, в котором она была передана ему, либо в состоянии, предусмотренном договором.

В соответствии со ст. 1286 ГК РМ ***в случае невозвращения нанятой вещи*** нанимателем после прекращения договорных отношений наймодатель вправе требовать ***внесения наемной платы за весь период просрочки.*** Может быть востребовано также возмещение убытков в части, не покрытой наемной платой.

В данном случае, как усматривается из материалов дела, 01.01.2016 года между ПМСУ ЦЗ Комрат и IM «ORANGE MOLDOVA» S.A. был заключен договор имущественного найма за №5-16 (RENT/10852/TD) по найму площади ПМСУ ЦЗ Комрат, на основании которого ПМСУ ЦЗ Комрат передал в срочное возмездное владение и пользование недвижимое имущество, для установки базовой станции связи IM «ORANGE MOLDOVA» SA. ***(л.д.4-5,6, Том №2)***

Срок договора найма был установлен до 31.12.2018 года.

По истечении срока договора найма IM «ORANGE MOLDOVA» SA не

освободил помещение ПМСУ ЦЗ Комрат и продолжил, в соответствии с договором найма №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года, с учетом дополнений и приложений, пользоваться недвижимым имуществом ПМСУ ЦЗ Комрат с 2018 года ***(л.д.9,10,11,12, Том №2).***

В соответствии с ч. (1) ст. 904 ГК РМ (*в редакции до 01.03.2019 года*), в случае продолжения по умолчанию договорных отношений по истечении срока имущественного найма он считается продленным на неопределенный период.

Договором была установлена плата за пользование недвижимым имуществом для 2016 года в размере 34 695,54 леев в год, в соответствии с Приложением №6 к Закону о государственном бюджете на 2015 г.

Ответчик IM «ORANGE MOLDOVA» S.A. в 2019, а также в 2020 году, в нарушении п. 3.2. и п.п. 4.4.1 пункта 4.4 условий договора, оплачивал за найм помещения не своевременно.

10.11.2020 года в адрес ответчика IM «ORANGE MOLDOVA» SA было направлено предварительное уведомление об оплате задолженности и расторжении договора найма***. (л.д.24-25,26 Том №2)***

В декабре 2020 года IM «ORANGE MOLDOVA» SA оплатил сумму задолженности. Но уведомление о расторжении договора найма IM «ORANGE MOLDOVA» SA было проигнорировано.

С января 2021 года IM «ORANGE MOLDOVA» SA вновь перестал вносить плату за пользование недвижимым имуществом ПМСУ ЦЗ Комрат по договору найма.

04.06.2021 года ПМСУ ЦЗ Комрат повторно направил в адрес ответчика IM «ORANGE MOLDOVA» SA претензию, для разрешения спора в досудебном порядке, с просьбой оплатить имеющуюся задолженность в размере 15 745,10 леев, образовавшуюся по состоянию на 01.06.2021 года. С предупреждением, что в случае неисполнения претензии, ПМСУ ЦЗ Комрат вынуждено будет обратиться в судебную инстанцию с соответствующими исковыми требованиями и дополнительным начислением пеня на просроченную сумму в размере 1% за каждый день просрочки. ***(л.д.17-18 Том №2)***

Уведомление вернулось с пометкой о том, что претензия была получена ответчиком 08.06.2021 года, однако данная претензия осталась без ответа и удовлетворения.

21.07.2021 года ПМСУ ЦЗ Комрат обратился в судебную инстанцию с иском о взыскании суммы задолженности с IM «ORANGE MOLDOVA» SA.

В то же время у ПМСУ ЦЗ Комрат возникла необходимость в предоставленном в найм имуществе. Неоднократные устные переговоры с представителями IM «ORANGE MOLDOVA» SA также ни к чему не

привели.

В соответствии с Договором найма №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года: *п.5.1: «Изменение условий договора найма, его продление или* расторжение производится с согласия договаривающихся сторон»;

п.п.5.3., п.п.5.3.9, п.п. 5.4, ч.V: *«Договор найма может быть расторгнут по требованию сторон в случае* нарушения другой стороной условий договора»; *«Договор найма может быть расторгнут по требованию сторон в случае если в силу непредвиденных обстоятельств Наймодатель или орган, уполномоченный управлять данным имуществом,* нуждаются в предоставленном имуществе»; *«Договор может быть расторгнут по требованию любой из сторон с предварительным уведомлением об этом другой стороны за 1 месяц».*

п.п.4.4.6 п.4.4 ч. IV: Наниматель обязуется: *«Возвратить Наймодателю имущество, взятое в наем, в течение двух дней со дня прекращения действия договора найма в исправном состоянии с учетом нормативного износа за время найма».*

В связи с тем, что ПМСУ ЦЗ Комрат нуждался в предоставленном IM «ORANGE MOLDOVA» SA имуществе, а также в связи с неоднократным нарушением IM «ORANGE MOLDOVA» SA условий договора найма и невозможностью разрешения спора путем переговоров, ПМСУ ЦЗ Комрат обратился в суд с данным иском.

Задолженность IM «ORANGE MOLDOVA» SA перед ПМСУ ЦЗ Комрат на основании заключенного договора имущественного найма за №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года с учетом дополнений и приложений, образовалась за период с 01.01.2021 по 01.07.2021 года и составляет 18 894,15 леев.

В соответствии с п. 3.2 ч. III Договора найма №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 г.**:** «Плата за наем вносится ежемесячно равными частям до 10 числа последующего месяца».

В соответствии с п.п. 4.4.1. п. 4.4 ч. IV Договора найма №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 г.**:** «Наниматель обязуется своевременно вносить плату за наем».

В соответствии с п.3.4 ч. III Договора: «В случае невнесения платежей в установленные настоящим договором сроки начисляется пеня на просроченную сумму в размере 1 % за каждый день просрочки».

В связи с тем, что ответчик продолжал пользоваться недвижимым имуществом ПМСУ ЦЗ Комрат, однако не исполнял своих договорных обязанностей о своевременности внесения оплаты за найм, то судебная инстанция приходит к выводу, что ответчиком были нарушены договорные обязательства, а также правовые нормы, предусмотренные ст.ст. 1262,1280

ГК РМ.

Указанные статьи Гражданского кодекса Республики Молдова устанавливают обязательство добросовестного исполнения договорных обязательств (ст. 1262) и предусматривают ответственность за неосновательное обогащение (ст. 1280).

Таким образом, использование имущества без своевременной оплаты за аренду свидетельствует о нарушении принципа добросовестности со стороны ответчика, а также приводит к неосновательному удержанию денежных средств, которые подлежат внесению в бюджет учреждения в рамках договорных обязательств.

Судом также установлено, что 16.12.2022 г. представителем истца в суд также подано заявление об увеличении исковых требований, в котором указано, что в связи с тем, что ответчик IM «ORANGE MOLDOVA» SA так и не выполняет в добровольном порядке свои обязательства по заключенному договору №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года и не оплачивает за найм помещения, то по состоянию на 31.12.2022 года сумма задолженности по договору увеличилась. На основании чего ПМСУ ЦЗ Комрат считает необходимым увеличить сумму иска.

За период с 01.07.2022 года по 31.12.2022 года сумма задолженности по договору найма увеличилась на 56 682,45 леев.

Сумма пени в размере 1,0% за каждый день просрочки, в соответствии с п.п. 3.4 п. III договора найма №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года, увеличилась на 17 288,01 леев.

Таким образом, по состоянию на 31.12.2022 года **общая сумма задолженности** IM «ORANGE MOLDOVA» SA по договору найма №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года составляет **75 576,60 леев**.

Общая сумма пени, за невнесение платежей в установленные договором сроки, по состоянию на 31.12.2022 года составляет **22 987,75 леев.**

Также просят **расторгнуть договор найма №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года**, заключенный между сторонами со всеми изменениями и дополнениями к договору, а именно: соглашение об изменении договора №5-16 (RENT/10852/TD) Site: CAH 869; дополнительное соглашение №1 от 01.01.2017 года с приложением; дополнительное соглашение №2 от 01.01.2018 года с приложением; план об изменении места нанимаемой площади.

Кроме того, просят обязать ответчика IM «ORANGE MOLDOVA» SA:

- **возвратить** нанятое имущество - помещение на шестом этаже ПМСУ ЦЗ Комрат, с момента расторжения договора найма №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года со всеми изменениями и дополнениями;
- **демонтировать** все оборудование IM «ORANGE MOLDOVA» SA

установленное в ПМСУ ЦЗ Комрат (в том числе оборудование с помещения шестого этажа здания ПМСУ ЦЗ Комрат; все кабеля по внешней стороне всего здания ПМСУ ЦЗ Комрат; кабеля со шнуром питания; антенны, установленные на фасаде здания ПМСУ ЦЗ Комрат; видеокамеры установленные IM «ORANGE MOLDOVA» SA на шестом этаже);

- **восстановить** имущество ЦЗ Комрат после демонтажа всего оборудования с возвращением в надлежащем и исправном состоянии.

Взыскать с IM «ORANGE MOLDOVA» SA госпошлину в пользу истца в размере 3 766,93 леев (810,00 леев по иску о расторжении договора; 737,82 леев по иску о взыскании задолженности; 2 219,11 леев по заявлению об увеличении исковых требований). ***(л.д.224-226, Том №1)***

29.11.2023 года определением суда Комрат (Центральный офис) прекращено производство по гражданскому делу по исковому заявлению Публичного медико-санитарного учреждения «Центр здоровья Комрат» к Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. в **части требований** о демонтаже всего оборудования (в том числе оборудование с помещения шестого этажа здания ПМСУ ЦЗ Комрат; все кабеля по внешней стороне всего здания ПМСУ ЦЗ Комрат; кабеля со шнуром питания; антенны, установленные на фасаде здания ПМСУ ЦЗ Комрат; видеокамеры, установленные Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. на шестом этаже и восстановлении имущества ЦЗ Комрат после демонтажа всего оборудования с возвращением в надлежащем и исправном состоянии.

В соответствии со ст. 117 ГПК РМ, доказательствами по гражданским делам являются полученные в предусмотренном законом порядке фактические данные, служащие установлению наличия или отсутствия обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела.

В соответствии со ст. 118 ГПК РМ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений, если законом не установлено иное.

Обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела, окончательно определяются судебной инстанцией на основании требований и возражений сторон и других участников процесса, а также подлежащих применению норм материального и процессуального права.

В соответствии со ст. 21, 122 ГПК РМ, судебная инстанция принимает решение 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.

Обстоятельства, которые по закону должны быть подтверждены

определенными средствами доказывания, не могут подтверждаться никакими другими средствами доказывания.

В соответствии со ст. 130 ГПК РМ, судебная инстанция оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также взаимную связь и достаточность для разрешения дела в их совокупности.

В соответствии со ст. 239 ГПК РМ, решение судебной инстанции должно быть законным и обоснованным. Судебная инстанция основывает решение лишь на обстоятельствах, которые непосредственно выяснены ею, и доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

В соответствии со ст. 240 ГПК РМ, при постановлении решения судебная инстанция оценивает доказательства и определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для разрешения дела, установлены и какие не установлены, каков характер правоотношений сторон, какой закон должен быть применен по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению.

Таким образом, суд приходит к выводу, что согласно договору найма №5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года со всеми дополнениями и приложениями з**адолженность ответчика перед истцом** за период с **01.07.2021 г.** по **31.12.2022** г. составляет **56 682,45 леев.**

Пеня за каждый день просрочки: 3149,025 х 1% (пеня) = 31,49 (пеня за день просрочки). С 01.07.2021 по 31.12.2022 = 549 дней.

549 дней х 31,49 (пеня за день просрочки) = **17 288,01 леев.**

Итого задолженность по найму по состоянию на 31.12.2022 г.: 18 894,15 леев (сумма долга по найму за период 01.01.2021 по 01.07.2021) + **56 682,45** леев (сумма долга по найму за период 01.07.2021 по 31.12.2022) = **75 576,60 леев.**

Итого задолженность по пени по состоянию на 31.12.2022 г.: 5 699,74 леев за 181 день просрочки (за период 01.01.2021 по 01.07.2021) + **17 288,01** леев за 549 дней просрочки (за период с 01.07.2021 по 31.12.2022) = **22 987,75 леев.**

Суд приходит к выводу, что расчет процентов за просрочку исполнения денежного обязательства по оплате наемной платы приведенный истцом *(л.д.226 Том №1),* обоснован, в связи с чем подлежит удовлетворению.

В соответствии с ч. (1) ст. 94 ГПК РМ судебная инстанция обязует сторону, проигравшую процесс, оплатить стороне, в пользу которой состоялось решение, по ее заявлению, понесенные последней судебные расходы. Если иск удовлетворен частично, то судебные расходы возмещаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований, а ответчику – пропорционально той части исковых требований, в удовлетворении которых истцу отказано.

Суд пришел к выводу, что поскольку в данном случае исковые требования подлежат удовлетворению, то имеется основание для удовлетворения требования истца о взыскании с ответчика судебных расходов, а именно уплаченной истцом при подаче иска **государственной пошлины в сумме 3 056,93 леев**, уплата которой подтверждается платежными поручениями *(л.д. л.д.19, 227 Том №1,л.д. 31 Том №2)*

Суд также приходит к выводу, что требования истца **в части обязания** Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. **возвратить** Публично-медико-санитарному учреждению «Центр здоровья Комрат» нанятое имущество – **помещение на шестом этаже ПМСУ ЦЗ Комрат** с момента расторжения договора найма № 5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 со всеми изменениями и дополнениями путем подписания акта приема-передачи с момента демонтажа оборудования - а именно с 13.07.2023 года, подлежит отклонению, поскольку на момент вынесения решения по данному делу оборудование установленное в помещение на шестом этаже ПМСУ ЦЗ Комрат демонтировано и договор найма № 5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 и его изменения регулируют только условия пользования нанятым имуществом в период действия договора, однако не содержат специальных положений, обязывающих нанимателя составлять акт приема-передачи при его расторжении.

Более того, факт демонтажа оборудования 13.07.2023 года подтверждает отсутствие дальнейшего пользования помещением со стороны Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. Таким образом, на момент рассмотрения дела предмет найма фактически возвращен собственнику, что исключает необходимость удовлетворения данного требования истца.

13.03.2023 г. представителем ответчика IM «ORANGE MOLDOVA» SA, Паша С. подано встречное исковое заявление, в котором просит взыскать с ПМСУ Комрат в пользу Orange денежные средства в размере 13 026, 9 леев (неосновательное обогащение по договору имущественного найма, а также возместить судебные расходы в размере 390,8 леев (государственная пошлина при подаче искового заявления) (л.д.15-19, Том №2).

05.04.2023 года определением суда Комрат (Центральный офис) встречное исковое заявление было принято в производство.

Встречный иск Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. к Публично медико-санитарного учреждения «Центр здоровья Комрат» о взыскании денежных средств в размере 13 026, 9 леев как неосновательное обогащение и судебных расходов, также подлежит отклонению, как необоснованный.

Так, Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. считает, что сумма 13 026, 9 лея, представляет собой денежные средства неосновательно и ошибочно выплаченные Î.M. „Orange Moldova” S.A. 13.02.2021 года в пользу

ПМСУ„Центр Здоровья Комрат” на основании неверного расчета фактур, выставленных со стороны ПМСУ „Центр Здоровья Комрат”, которая неосновательно обогатилось на указанную денежную сумму.

В обоснование своих исковых требований указал, что «*01.01.2016 между ПМСУ Комрат и Orange был заключён договор имущественного найма № 5-16[RENT/10852/TD] (Приложение к исковому заявлению ПМСУ Комрат - судебное дело № 2c-177/201).*

Согласно указанному договору ПМСУ Комрат, на период до 31.12.2018 передал Orange во временное возмездное пользование 44 кв. м. площади крыши здания, расположенного г. Комрат ул. Победы 46, для размещения станции мобильной связи.

В соответствии с п. .3.1. договора плата за наем устанавливает ежегодно. Для 2016 г. размер платы за наем устанавливается в размере 34695, 54 лея в год в соответствии с Приложением № 6 к Закону № 72 от 12.4.2005 о государственном бюджете.

01.01.2017 ПМСУ Комрат и Orange подписали дополнительное соглашение № 1 к договору найма № 5-16[RENT/10852/TD], установив ежемесячную наемную плату за пользование 44 кв. м. в размере 3018, 34 леев (Приложение к исковому заявлению ПМСУ Комрат- судебное дело № 2c-177/201).

Дополнительное соглашение № 1 от 01.01.2017 было зарегистрировано в Главном Управлении экономического развития АТО Гагаузии за № 42.

Кроме того, дополнительное соглашение № 1 от 01.01.2017 было согласовано с Главным Управлением Здравоохранения и Социальной защиты АТО Гагаузии, о чем свидетельствует подпись начальника Златовчен А.М.

Согласно Приложению № 2 к указанному Дополнительному соглашению №1 от 01.01.2017, ПМСУ „Центр Здоровья Комрат” и Î.M. „Orange Moldova” S.A. в расчетах наемной платы по договору № 5-16 (RENT/10852/TD) согласились использовать следующую формулу расчетов Pal=Tb x (1+K1+K2+K3) x K4 xS 3 данной формуле:

Tb - базовый тариф наемной платы за найм - 166,3 лея;

K1 - коэффициент размещения помещения - 0,2;

K2 - коэффициент технического обустройства 0,0;

K3- отраслевой коэффициент использования помещения - 1,0;

K4- рыночный коэффициент - 2.25;

S- площадь помещения - 44 кв. м.

В отношении S - площадь помещения - указана площадь найма в размере 44 кв. м.

Однако, в течении 2017-2019 годов данная площадь была уменьшена с обоюдного согласия обеих сторон при нижеследующих обстоятельствах:

17.06.2017 ПМСУ Комрат обратился к Orange с письмом № 376 (Приложение к отзыву Orange- судебное дело № 2c-177/201) в котором потребовал перенести оборудование со станции мобильной связи в связи с началом ремонта крыши здания.

22.11.2017 ПМСУ Комрат согласовал проект переноса (Приложение к отзыву Orange- судебное дело № 2c-177/201).

14.12.2017 подрядчик Orange за свой счет осуществил перенос оборудования мобильной станции другой участок здания, согласно проекту, (фактическое расположение оборудования подтверждается фотографиями сделанными 14.03.2022 (Приложение к отзыву Orange- судебное дело № 2c-177/201). Таким образом, крыша была полностью освобождена, антенны и кабеля смонтированы на внешней стене здания, активное оборудование перенесено на 6 этаж технического помещения здания.

В настоящий момент Orange занимает 5,83 кв. м. 6 этажа тех помещения здания, а также 24,25 кв. м. внешних стен здания. Плачевное общее состояние занимаемого помещения видно из фотографий (Приложение к отзыву Orange - судебное дело № 2c-177/201).

16.01.2019 ПМСУ Комрат подписал декларацию об отсутствии претензии в отношении работ по переносу оборудования (Приложение к отзыву Orange- судебное дело № 2c-177/201).

Таким образом после 2019 года фактическая площадь занимаемой Orange составляет 30,08 кв. м.

30.04.2020 года ПМСУ Комрат выставил Orange налоговую накладную № AAH8687938 с назначением «аренда за январь, февраль, март, апрель» в размере 12596, 08 лей (по 3 149, 02 лей в месяц) (Приложение 2).

30.08.2020 года ПМСУ Комрат выставил Orange налоговую накладную № AAH8688123 с назначением «аренда за май, июнь, июль, август» в размере 12596, 08 лей (по 3 149, 02 лей в месяц) (Приложение 3).

31.10.2020 ПМСУ Комрат выставил Orange налоговую накладную № AAH8688069 с назначением «09 -10» в размере 6298,04 лей (по 3 149, 02 лей в месяц) (Приложение 4).

22.12.2020 года ПМСУ Комрат выставил Orange налоговую накладную № AAH8688177 с назначением «аренда за ноябрь и декабрь 2020» в размере 6298,04 лей (по 3 149, 02 лей в месяц) (Приложение 5).

13.01.2021 года Orange, посредством платежного поручения № 1120452 выплатил в пользу ПМСУ Комрат года денежные средства в размере 37788,24 лей с назначением платежа (плата на аренду согласно фактурам № AAH8687938, AAH8688123, AAH8688069,…….) (Приложение 6).

Из указанного платежа, сумма в размере 13 026, 9 лея была выплачена ошибочно, на основании неверного расчета в фактурах (Приложение 2-5).

Математически, наемная плата за один месяц 2020 года должна была исчисляться 166.3x(1+0.2+0.0+1.0)x2.25x30.08 кв. м. = 24761.40 Lei (2063.45 лей ежемесячно).

В отступление от оказанного расчёта фактуры ПМСУ Комрат (Приложения 2-5) содержали ежемесячную наемную плату в размере 3 149, 02 лей в месяц, которые в своей совокупности содержали переплату (необоснованно начисленную сумму) в размере 13 026, 9 леев, которая подлежит взысканию с ПМСУ Комрат в пользу Orange Moldova в качестве ненадлежащего вознаграждения».

Судебная инстанция отмечает, что договорные отношения между сторонами, включая любые изменения (например, уменьшение площади), должны основываться на обоюдных соглашениях и соответствовать законодательству.

Î.M. «Orange Moldova» S.A. утверждает, что сумма в размере 13 026,9 леев была выплачена ошибочно на основании неверных расчетов, однако представленные расчеты фактур, а также соглашения сторон, подтверждают противоположное. Все фактуры, выставленные ПМСУ «Центр Здоровья Комрат», базировались на условиях договора № 5-16[RENT/10852/TD], включая дополнительные соглашения, согласованные и подписанные обеими сторонами, что исключает возможность ошибки.

Î.M. «Orange Moldova» S.A. приводит альтернативный расчет арендной платы за 2020 год, ссылаясь на использование площади в размере 30,08 кв. м., однако, согласно дополнительным соглашениям и фактурам, площадь аренды и соответствующие расчеты базировались на площади, оговоренной в действующем договоре и его приложениях. В одностороннем порядке изменить условия расчета или пересмотреть согласованную площадь невозможно.

Подписание 16.01.2019 г. декларации об отсутствии претензий со стороны ПМСУ «Центр Здоровья Комрат» касалось исключительно работ по переносу оборудования, а не изменения условий договора или площади аренды. Следовательно, ссылаться на эту декларацию как на основание для уменьшения расчетной площади некорректно.

Ссылаясь на перенос оборудования в 2017 году и утверждение о занятии площади в 30,08 кв. м., истец не приводит доказательств, что такие изменения были официально оформлены в виде дополнительного соглашения к договору. При отсутствии изменений в договоре условия аренды остаются неизменными.

ПМСУ «Центр Здоровья Комрат» выставляло фактуры в строгом соответствии с согласованными условиями договора и дополнительными соглашениями, включая утвержденную формулу расчета. Если Î.M. «Orange

Moldova» S.A. вносило платежи на основании этих фактур, это подтверждает их согласие с расчетами на момент оплаты. Соответственно, ссылка на ошибку в расчетах не имеет под собой основания.

Î.M. «Orange Moldova» S.A. не может утверждать об ошибке в расчетах спустя значительный срок после оплаты, так как это противоречит принципам добросовестности и своевременного реагирования на действия контрагента.

Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. продолжал использовать имущество на основании условий, указанных в договоре и дополнительных соглашениях, поэтому их претензия о переплате является необоснованной.

Судебной инстанцией не могут быть приняты во внимание аргументы Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A., что в течении 2017-2019 годов площадь нанимаемого помещения была уменьшена с обоюдного согласия сторон, так как в материалах дела отсутствуют какие-либо дополнительные соглашения с компанией Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. по поводу уменьшения нанимаемой площади.

Расчет фактур производился на основании согласованных формул и данных, действующих на момент составления договоров. Любые изменения в площади или условиях найма должны были быть документально зафиксированы. Если сторона добровольно платила арендную плату, не оспаривая условия, такие платежи не могут считаться "ошибочными".

Судебная инстанция отмечает, что положения ст.ст. 1979–1992 ГК РМ требуют наличия четких доказательств ошибочности платежа и обогащения. Сумма, которую Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. считает переплатой, была передана добровольно в рамках договорных отношений и не может быть признана "неосновательной".

Принимая во внимание вышеуказанное судебная, инстанция приходит к выводу об отклонении встречного иска Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. к Публично медико-санитарного учреждения «Центр здоровья Комрат» о взыскании денежных средств в размере 13 026, 9 леев как неосновательное обогащение и судебных расходов как необоснованного.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.94, 96, 117-119, 130, 238-241, 243, 358 Гражданского процессуального кодекса, суд,

р е ш и л:

Иск Публичного медико-санитарного учреждения «Центр здоровья Комрат» к Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. удовлетворить частично.

Расторгнуть договор найма № 5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 года со всеми изменениями и дополнениями к договору, а именно: соглашение об

изменении договора найма №5-16 (RENT/10852/TD) Site CAH 869; дополнительное соглашение №1 от 01.01.2017 года с приложением; дополнительное соглашение № 2 от 01.01.2018 года с приложением; план об изменении места нанимаемой площади, на 4 -х листах, с момента демонтажа оборудования - а именно с 13.07.2023 года.

Взыскать с Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. (ИДНО *****) в пользу Публичного медико-санитарного учреждения «Центр здоровья Комрат» (ИДНО *****) задолженность по договору найма в размере 75 576 (семьдесят пять тысяч пятьсот семьдесят шесть) леев 60 бань за период с 01.01.2021 года по 31.12.2022 года.

Взыскать с Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. (ИДНО *****) в пользу Публичного медико-санитарного учреждения «Центр здоровья Комрат» (ИДНО *****) пеню на просроченную сумму в размере 1 % за каждый день просрочки, в общей сумме 22 987 (двадцать две тысяч девятьсот восемьдесят семь) леев 75 бань.

Взыскать с Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. (ИДНО *****) в пользу Публичного медико-санитарного учреждения «Центр здоровья Комрат» (ИДНО *****) судебные расходы в виде уплаченной государственной пошлины при подаче иска в суд в размере 3 056 (три тысячи пятьдесят шесть) леев 93 бань.

Исковые требования в части обязания Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. возвратить Публично-медико-санитарному учреждению «Центр здоровья Комрат» нанятое имущество – помещение на шестом этаже ПМСУ ЦЗ Комрат с момента расторжения договора найма № 5-16 (RENT/10852/TD) от 01.01.2016 со всеми изменениями и дополнениями путем подписания акта приема-передачи с момента демонтажа оборудования - а именно с 13.07.2023 года, отклонить как необоснованные.

Встречный иск Î.M. «ORANGE MOLDOVA» S.A. к Публично медико-санитарного учреждения «Центр здоровья Комрат» о взыскании денежных средств в размере 13 026, 9 леев как неосновательное обогащение и судебных расходов – отклонить как необоснованный.

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

Судья Суда Комрат Хангану М.Г.