Dosarul nr. 2c-2349/2024
(nr. electronic: 2-24127195-12-2c-08112024)

HOTĂRÎRE
în numele Legii
(dispozitivul)

16 aprilie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Centru

Instanța compusă din:
Președintele ședinței,
Judecătorul Radu Țurcanu
Grefier Cornescu Jana, Bacalîm Ana, Botnaraș Ludmila

Cu participarea:
Reprezentantul reclamanților
Consiliu Municipal Chișinău și
Primarul general al Municipiului Chișinău Smîc Irina

Reprezentantul pârâtului
SC ”Automototrans” Dumitru Stratan, avocat

examinând în sediul instanței, în ședință de judecată publică, cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliu Municipal Chișinău și Primarul general al Municipiului Chișinău către SC ”Automototrans” cu privire la încasarea datoriei în baza contactului de arendă funciară și cererea reconvențională înaintată de către reprezentantul SC ”Automototrans” avocat Dumitru Stratan, privind constatarea valabilității/prelungirii contractului de arendă funciară, și în temeiul art. art. 238-241, 357, 362 alin. (1) Cod de procedură civilă , instanța de judecată,

hotărăște:

Cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al Municipiului Chișinău către SC ”Automototrans” cu privire la încasarea sumei reieșită din contactul de arendă, și cererea reconvențională înaintată de către reprezentantul SC ”Automototrans” avocatul Dumitru Stratan, privind constatarea valabilității/prelungirii contractului de arendă funciară, se resping ca fiind neîntemeiate.

Se explică dreptul părților şi participanților la proces de a solicita hotărârea redactată în cadrul termenului de decădere de 30 de zile.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile din data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Președintele ședinței,
Judecătorul Țurcanu Radu

Dosarul nr. 2c-2349/2024
(nr. electronic: 2-24127195-12-2c-08112024)

HOTĂRÎRE
în numele Legii

Dispozitivul Hotărârii pronunțat public la 16 aprilie 2025.
Hotărârea integrală întocmită la 24 aprilie 2025, în baza cererii de apel cu nr. 04/1-1.10131 din 17.04.2025 și recepționată de judecător fizic la 22.04.2025

16 aprilie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Centru

Instanța compusă din:
Președintele ședinței,
Judecătorul Radu Țurcanu
Grefier Cornescu Jana, Bacalîm Ana, Botnaraș Ludmila

Cu participarea:
Reprezentantul reclamanților
Consiliu Municipal Chișinău și
Primarul general al Municipiului Chișinău Smîc Irina

Reprezentantul pârâtului
SC ”Automototrans” Dumitru Stratan, avocat

examinând în sediul instanței, în ședință de judecată publică, cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliu Municipal Chișinău și Primarul general al Municipiului Chișinău către SC ”Automototrans” cu privire la încasarea datoriei în baza contactului de arendă funciară și cererea reconvențională înaintată de către reprezentantul SC ”Automototrans” avocat Dumitru Stratan, privind constatarea valabilității/prelungirii

contractului de arendă funciară,

constată:

La 06.11.24 Consiliu Municipal Chișinău și Primarul general al Municipiului Chișinău s-au adresat cu cerere de chemare în judecată către SC ”Automototrans” cu privire la încasarea datoriei în baza contactului de arendă funciară.

În motivarea cererii a precizat că la data de 12.01.2007 între Primăria municipiului Chișinău și S.A.„AUTOMOTOTRANS„ a fost încheiat contractul de arendă funciară nr. 4718/2007 privind darea în arendă a lotul de pământ cu suprafața 0.251 ha, cu nr. cadastral *****, nr.*****, nr.***** situat în municipiul Chișinău, str. Bariera Sculeni, 9A, având la bază decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 62/21-6 din 26.12.2006.

Mai explică reclamantul că având la baza prevederile art. 42 Cod funciar al RM, lotul de pământ cu suprafața de 0.251 ha cu numărul cadastral *****, nr.*****, nr.***** situat în municipiul Chișinău, str. Bariera Sculeni, 9A constituie proprietate municipală fapt confirmat și prin extrasul din registrul bunurilor imobile.

Precizează că potrivit punctului 3.2.2 din contractul de arendă nr. 4718/2007, arendașul urmează să achite arenda în volumul, termenele și ordinea prevăzută de contract.

Totodată conform punctului 3.2.2 din contractul de arendă nr. 4718/2007 arendașul urmează să achite o amendă egală cu 0.2% din arenda anuală pentru fiecare zi a depășirii termenului stabilit pentru achitarea arendei.

Învederează instanței că, în urma verificării respectării prevederilor contractuale ale contractului de arendă, s-a constatat că pârâtul SRL „Automototrans„ nu a respectat prevederile expres stipulate în contractul de arendă nr. 4718/2007, ce se manifestă prin neachitarea sumei de 403205,75 lei pentru folosirea bunului imobil - lotul de pământ cu suprafața totală de 0.251 ha din str. Bariera Sculeni, 9A cu numărul cadastral *****, nr.*****, nr.*****, pentru perioada 12.01.2018-12.04.2024.

Mai comunică instanței că, reclamanții au întreprins măsuri de tranșare prealabilă a litigiului, prin notificarea expediată la data de 19.04.2024 sub nr. 1-03/2-456, pârâtului fiind acordat un termen în vederea stingerii integrale a datoriei.

Însă, până în prezent, SRL „Automototrans„ nu și-a îndeplinit integral obligațiile de plată a datoriei, rezultate din Contratul de arendă nr. 4718/2007, înregistrând față de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău datoria în mărime de 403205,75 lei.

De asemenea, până în prezent, SRL „Automototrans„ nu și-a îndeplinit nici obligațiile de plată a penalității în mărime de 198304.51 lei (pentru 1095 zile a câte 181.1 lei)

În drept, își întemeiază cererea de chemare în judecată pe prevederile art. 5, 32, 166-168, 276/2,276/3, 2764, din CPC, art. 127, alin. (3) din Constituția RM; art. 42 Cod funciar al RM; art. 9, 10, 11, 15 art. 308, 312 (1-2), 313 (1), art. 858, 901, 1251, 1260,

1262 Cod Civil.

La data de 06.02.25 reclamanții au depus cerere de concretizare a acțiunii (f.d.11).

Potrivit cererii de concretizare, valoarea acțiunii la data înaintării acesteia în instanță constituia 403205.75 lei, pentru perioada 12.01.2018-12.04.2024 și penalitate de întârziere în sumă de 198304.5 lei.

Ulterior, în urma prezentării bilanțului contabil al DGAURF din data de 29.01.2025, s-a solicitat concretizarea cererii de chemare în judecată și anume suma ce urmează a fi încasată și perioada. Plata care s-a solicitat anterior a fost pentru perioada 12.01.2018-12.04.2024.

Reclamanții învederează instanței prin cererea de concretizare a acțiunii că, în urma verificării respectării prevederilor contractuale ale contractului de arendă, s-a constatat că pârâtul SRL „Automototrans„ nu a respectat prevederile expres stipulate în contractul de arendă nr. 4718/2007, ce se manifestă prin neachitarea sumei de 479515.25 lei pentru folosirea bunului imobil - lotul de pământ cu suprafața totală de 0.251 ha din str. Bariera Sculeni, 9A cu numărul cadastral *****, nr.*****, nr.*****, pentru perioada 12.07.2018-12.01.2025.

A menționat reclamanții că, la momentul încheierii contractului de arendă funciară nr. 4718/2007 a fost stabilită plata anuala în sumă de 4535 lei, conform pct.2.2 din contract.

Mai precizează reclamanții în cererea de concretizare că, conform pct.2.4 din contract pîrîtul a fost obligat să depună la contul reclamantului plata sumă de 7235 lei plata pentru perioada 24.04.2006-12.01.2008.

Conform pct.2.3 din contract pîrîtul a fost atenționat despre faptul că mărimea arendei rămâne neschimbată în termen de un an. Clauza semnată și acceptată de către arendaș.

Din momentul semnării contractului de arendă funciară nr.4718/2007 din 12.01.2007 pînă la data de 12.01.2025 pîrîtul a achitat benevol suma de 286 854 lei din suma totală de 766369.25 lei, fapt confirmat prin extrasul bilanțului contabil al DGAURF din 29.01.2025 anexat la materialele cauzei.

Reclamanții indică că, la materialele dosarului a fost anexate borderoul de calcul al plății de superficie din 29.01.2025, calculat automatizat în baza Metodologiei calculării prețului estimativ al terenului din intravilanul municipiului Chișinău aprobat prin decizia CMC nr.3/24 din 02.04.2013 a lotului de teren cu nr. cadastral ***** în sumă de 11771,42 lei (plată de arendă 8%); nr. cadastral ***** în sumă de 31148,98 lei (plată de arendă 8 %); nr. cadastral ***** în sumă de 47628,97 lei (plată de arendă 8%).

Deci suma totală calculată pe an în mărime de 90549,37 lei pentru terenurile arendate se împarte la 4 trimestre, plata trimestrială constituie suma de 22637.25 lei. (Planul calculării desfășurat este anexat la materialele cauzei pe trimestru).

În concluzie, suma totală solicitată de către Consiliul Municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău de la partea pârâtă SRL „Automototrans„ pentru perioada 12.07.2018-12.01.2025 este de 479515.25 lei și penalitatea de întârziere în suma de 198304.5 lei, pentru 1095 zile a câte (181.1 lei penalitatea pentru o zi) în beneficiul Consiliului municipal Chișinău.

În final reclamanții solicită admiterea cererii de concretizare privind formarea datoriei, cu încasarea din contul SRL „Automototrans„ în contul Consiliului Municipal Chișinău suma de 479515.25 lei și penalitatea de întârziere în suma de 198304.5 lei ce reprezintă plata pentru folosirea terenului, pentru perioada 12.07.2018-12.01.2025.

La data de 30.01.25 reprezentantul pârâtului SRL „Automototrans„ avocatul Stratan Dumitru a depus cerere reconvențională privind constatarea faptului care are valoare juridică în cadrul litigiului de drept și anume, privind constatarea valabilității/prelungirea contractului de arendă funciară nr. 4718/2007, fiind acceptată de instanța și dispusă a fi examinată odată cu acțiunea de bază.

Tot în cadrul procesului, dar mai exact la 01.04.25, reprezentantul pîrîtului SRL „Automototrans„ avocatul Stratan Dumitru a depus cerere privind ridicare a excepției de tardivitate (f.d.121).

Iar la 03.04.25 instanța a admis cererea depusă de pîrît SRL „Automototrans„ și a respins ca tardivă cererea reclamanților în partea ce ține de încasarea a sumei de 208904 lei pentru perioada 12.01.2018-12.01.2021.

Examinând cererea de chemare în judecată, acțiunea reconvențională, audiind explicațiile părților, examinând materialele cauzei în raport cu circumstanțele stabilite și normele aplicabile speței, instanța ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al Municipiului Chișinău către SC ”Automototrans” cu privire la încasarea sumei reieșită din contactul de arendă, cît și cererea reconvențională înaintată de către reprezentantul SC ”Automototrans” avocatul Dumitru Stratan, privind constatarea valabilității/prelungirii contractului de arendă funciară nr. 4718/2007, ca fiind neîntemeiate.

Concluzia instanței este următoarea.

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanța judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime.

Potrivit art. 6 din aceeași normă juridică, instanța judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăților și intereselor legitime prin somare la executarea unor obligații, prin declararea existenței sau inexistenței unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalități, prevăzute de lege.

Conform articolului 117 alin.(1) Cod de procedură civilă, probe în cauze civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

Potrivit articolului 118 alin.(1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În temeiul articolului 121 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Probele se apreciază în conformitate cu prevederile art. 130 din Codul de procedură civilă, care statuează că instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Iar în condițiile alin. (2), (3), (4) din articolul precitat, nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficientă pentru soluționarea pricinii

În conformitate cu prevederile art.239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

Potrivit art.240 alin.(1), (3) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii. Instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

Și în sensul art. 9 alin. (1) Cod civil, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sunt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile legislației civile. Iar art. 10 alin.(l) di același act normativ stabilește că, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna credință se prezumă până la proba contrară.

Instanța mai reține că, prin efectul Legii nr. 133/2018 din 15 noiembrie 2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, începând cu 01 martie 2019, s-a instituit dreptul de superficie asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al Registrului bunurilor imobile.

Conform art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125 din 13 iunie 2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, în redacția Legii nr. 171 din 19 decembrie 2019, superficialul care deține superficie legală în temeiul alin. (1) lit. d) sau e) este obligat să achite în bugetul de stat sau, după caz, în bugetul local o redevență anuală, determinată în modul stabilit de Guvern, pentru terenul care aparține statului sau, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul care aparține unității administrativ-teritoriale, dar care nu va fi mai mică decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică, stabilită conform art. 10 alin. (11) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare cumpărare a pământului. Această obligație incumbă și dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat și al dreptului de superficie.

În acord cu dispoziția art. 10 alin. (1) din Legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare cumpărare a pământului nr. 1308 din 25 iulie 1997, prețul normativ al pământului se stabilește la vânzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum și în alte cazuri ce țin de activitatea economică.

În conformitate cu art. 101 alin. (1) din aceiași Lege, în cazul în care proprietarii bunurilor privatizate sau ai întreprinderilor și bunurilor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente bunurilor și întreprinderilor menționate, de la aceștia, în modul și termenele fixate în conformitate cu legislația, se va încasa anual plata pentru folosirea terenului, stabilită în mod unilateral de consiliile locale, nu mai mică decât plata anuală de arendă, calculată conform art. 10 alin.(11), și nu mai mare de 10% din prețul normativ al pământului, calculat pentru destinația respectivă. Plata specificată va fi încasată, în termenele fixate de consiliile locale pentru terenurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale sau de Agenția Proprietății Publice pentru terenurile proprietate publică a statului, pentru perioada cuprinsă între data adoptării de către consiliul local/Agenția Proprietății Publice a deciziei corespunzătoare și cea a încheierii contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă.

Cu privire la speța dedusă judecății, instanța reține că, din materialele cauzei se atestă că raportul juridic între reclamanți și pîrît este bazat pe contractul de arendă funciară nr. 4718/2007 din data de 12.01.2007, și pe prevederile art. 911 - 922 Cod Civil (în redacție de pînă în data de 1.03.2019). Iar, obiect al litigiului inițiat de către reclamanții inițiali, reprezintă datorii la plata arendei terenului pentru perioada începând cu data de 12.01.2018 pînă la data de 12 04.2024, perioadă de referință a posesiei terenului după, expirarea termenelor stabilite în contractul de arendă funciară nr. 4718/2007 din data de 12.01.2007.

Cît privește esența litigiului, instanța reține că la data de 12 ianuarie 2007 între Primăria mun. Chișinău și SRL „Automototrans" a fost încheiat contractul de arendă funciară nr. 4718/2007, obiectul contractului constituind în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 62/21-6 din 26.12.2006, arendarea loturilor de pământ cu 0,251 ha pe un termen de 5 ani, începând cu data de 12.01.2007 și pînă pe data de 12.01.2012.

Contractul de arendă funciară nr. 4718/2007 din data de 12.01.2007, nu condiționează raportul juridic după expirarea termenului de arendă, iar în atare situație, urmează a fi aplicate regulile generale ale Codului Civil.

Astfel, prețul anual al arendei, conform p. 2.1., 2.2 al contractului precizat, a fost stabilit potrivit prevederilor Legii nr. 25-XV din 13 februarie 2003 pentru modificarea Legii nr. 1308-VIII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pământului (art.10 și 10/1) și Deciziei Conciului municipal Chișinău, nr. 3/3 din 25.03.2003.

Deci, dedus judecății, instanța reține că pînă la data curentă SRL „Automototrans" deține în posesie, folosință și utilizează terenurile respective conform destinației contractului de arendă funciară (aferente obiectivilor privatizate), achitând în termen plata pentru arenda terenurilor în mărimea prevăzută de contractul de arendă nominalizat.

La data de 15 noiembrie 2011, anticipat expirării termenului contractului de arendă funciară nr. 4718/2007, SRL „Automototrans" a adresat cererea către Primăria mun.

Chișinău, înregistrată sub nr. 06-111/7026 privind modificarea hotarelor terenului privat și privatizarea terenurilor arendate.

La data de 23 ianuarie 2012 SRL „Automototrans” a adresat solicitarea către Primăria mun. Chișinău, privind emiterea unui act confirmativ (acord adițional la contractul de arendă, certificat, adeverință etc) precum că contractului de arendă funciară nr. 4718/2007 este prelungit.

Instanța mai reține că SRL „Automototrans” a adresat pe parcursul perioadei de examinare a cererii inițiale din 15 noiembrie 2011, demersuri privind informarea etapei procesului de examinare a celor solicitate, precum la data de 29.12.2011 nr. de înregistrare 21/2086-p, la data de 13.02.2012 nr. de înregistrare 21/87-df, la data de 26.06.2013, la 12.11.2013, la 20.03.2015, la 01.07.2014, la 08.07.2014, ultima adresare fiind înaintată la data de 20.10.2018.(f.d.24-36).

Conform înscrisurilor instanța apreciază că, SRL „Automototrans” a prezentat toate actele necesare pentru încheierea contractului de arendă/vânzare-cumpărare funciară, cu intenția încheierii contractului de arendă, în conformitate cu prevederile art. 2 alin. (7) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05.04.2007, precum și ale art. 43 alin. (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998. Primăria mun. Chișinău fiind responsabilă de încheierea contractelor de arendă, or doar de competența autorității publice locale deliberative (Consiliului municipal Chișinău) ține adoptarea deciziilor și stabilirea relațiilor funciare de arendă a terenurilor aferente, precum și înstrăinarea terenurilor domeniului privat, inclusiv privatizarea (vânzarea-cumpărarea) terenurilor aferente obiectivelor private, inclusiv nefinalizate.

Drept răspuns, direcțiile responsabile din cadrul Primăriei mun. Chișinău, inclusiv și prin răspunsurile din 13.02.2012, din 11.07.2013, din 22.07.2014, din 30.10.2018, a informat solicitantul SRL „Automototrans”, că proiectul de decizie subsecvent cererii înregistrate va fi înaintat spre examinare Consiliului municipal Chișinău.

Mai mult, conform conținutului ultimului răspuns a Primăriei mun. Chișinău nr. 07-111/7026/ din 30.10.2018, cu referire la operarea unor modificări în configurația terenurilor și darea în arendă a unor loturi din str. Bariera Sculeni, 9A, Primăria mun. Chișinău a informat că, proiectul nominalizat a fost perfectat și coordonat în modul stabilit de legislația în vigoare și prezentat Secției pentru organizarea activității Consiliului municipal Chișinău pe data de 24.11.2017, însă pînă în prezent autoritatea publică locală nu a emis o soluție asupra celor solicitate de către SRL „Automototrans”.

Se impune a menționa că S.R.L. „Automototrans” nu a manifestat refuz sau eschivare de la încheierea contractelor de arendă funciară cu Primăria municipiului Chișinău. Dimpotrivă, societatea a formulat în mod repetat demersuri oficiale către autoritatea publică locală, solicitând expres perfectarea contractelor de arendă funciară pentru terenurile utilizate.

Potrivit înscrisurilor anexate, dar mai exact la data de 19.04.2024 SRL „Automototrans” a recepționat reclamația Primăriei mun. Chișinău, prin care a informat că, în privința relațiilor de arendă funciară stabilite sînt aplicate prevederile Deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 6/19 din 19.12.2016, fiind stabilit cuantumul plății

arendei pentru terenurile arendate în mărime de 52 226 lei anual, iar în acest sens fiind aplicată mărimea ajustată a arendei pentru perioada de 12.01.2018 - 01.01.2022, și respectiv fiind stabilit cuantumul plății arendei pentru terenurile arendate în mărime de 90549 lei anual, iar în acest sens fiind aplicată mărimea ajustată a arendei pentru perioada de 01.01.2022_- 18.042024, înaintând cerințe de încasare a pretinsei datorii în mărime totală de 403 205,75 lei.

Important se impun de reținut că pe parcursul perioadei 19.12.2016 - 19.04.2024 de către Primăria mun. Chișinău nu a fost înaintate către pîrît careva adresări, solicitări, reclamații precum și informări despre cuantumul mărimii arendei ajustate, pentru a acorda posibilitatea Arendașului în cazul de speță SRL „Automototrans", de a decide raționamentul economic a continuării relațiilor de arendă funciară în condițiile mărimii arendei ajustate.

Conform argumentării reclamanților, prețul anual al arendei a fost stabilit potrivit prevederilor Legii nr. 25-XV din 13 februarie 2003 pentru modificarea Legii nr. 1308-VIII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului. Plata anuală de arendă a terenurilor proprietate publică se stabilește în funcție de destinația terenurilor arendate. Ea constituie nu mai puțin de 2% și nu mai mult de 10% din prețul normativ al pămîntului calculate pentru destinația respective, cu excepția cazurilor prevăzute la alin.(8) și (9).

Instanța la acest subiect reține că, potrivit Legii amintite, pentru terenurile proprietate publică aferente obiectivelor privatizate, sau care se privatizează, obiectivelor private, precum și construcțiilor nefinalizate, plata anuală de arendă se stabilește, în procent, din prețul normativ, calculat pentru terenurile aferente cu destinație respectivă, după cum urmează: 2% - pentru mun. Chișinău, inclusiv localitățile care intră în componența acestuia; 1,5 % - pentru mun. Bălți, Bender, Tiraspol; 1% - pentru celelalte municipii și orașele Anenii Noi, Criuleni, Ialoveni, Strășeni; 0,5 % - pentru celelalte orașe; 0,2 % - pentru sate (comune).

Deci, potrivit pct. 1 din Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 6/19 din 19 decembrie 2016 se percepe plata de arendă (ajustată corespunzător) pentru folosirea terenurilor proprietate municipală după expirarea termenelor stabilite în contractele de arendă pînă la prelungirea acestora, sau informarea arendașilor cu preaviz despre neprelungirea lor.

Cu 3 luni înainte de expirarea arendei, subdiviziunea specializată în relații funciare va informa printr-un preaviz arendașii, care nu exploatează terenurile libere de construcții despre ne dorință de a prelungi contractele de arendă.

În speța dedusă judecății, Primăria mun. Chișinău nu a expediat în adresa SA „Automototrans" un preaviz despre intenția de neprelungire a contractului de arendă, iar la solicitările înaintate de SRL „Automototrans" în adresa Primăriei mun. Chișinău privind prelungirea contractului de arendă, SRL „Automototrans" nu a fost informată despre soluția adoptată vis-a-vis de solicitările înaintate.

Mai mult, ca răspuns informau pârâtul SRL „Automototrans" că proiectul de decizie va fi înaintat spre examinare și aprobare Consiliului municipal Chișinău, în alte cazuri explicau că proiectul de decizie în cauză și dosarul SRL „Automototrans" nu a fost

restituit Direcției funciare pentru perfectare a notei informative și înaintarea Consiliului municipal Chișinău.

Nu este clar pentru instanță și nici reprezentantul reclamanților în procesul de judecare a cauzei nu a argumentat, din care motiv pînă în prezent nu a fost prelungit contractul de arendă funciară, precum și nu a fost exprimată de către Primăria mun. Chișinău vreo declarație privind neprelungirea contractului de arendă funciară nr. 4718/2007.

Cu toate, că termenul contractului de arendă a expirat, arendașul SRL „Automototrans" continuă și pînă în prezent exploatarea terenurilor municipale aferente obiectivelor privatizate ce reprezintă proprietatea pârâtei, ce fac obiectul contractului vizat, la fel achită arenda pentru folosirea terenului proprietate municipală conform condițiilor contractului de arendă funciară nr. 4718/2007.

Or, în astfel de circumstanțe, potrivit art. 915 Cod civil, contractul de arendă nr. 4718/2007 din 12.01.2007 se consideră prelungit cu un an în mod tacit, situație de fapt confirmată de către reclamanți în proces.

Cu referire la norma legală, instanța reține că potrivit prevederilor art. 1292 Cod civil - Contractul de arendă poate fi prelungit cu acordul comun al părților, în cazul în care contractul nu prevede altfel, partea care intenționează să nu prelungească contractul de arendă este obligat să avizeze cealaltă parte cu cel puțin 3 luni înainte de expirarea termenului contractului. În cazul în care termenul contractului de arendă expiră, iar arendatorul nu cere să i se predea bunurile arendate și arendașul continuă exploatarea acestuia, contractul de arendă se consideră prelungit pentru un an agricol.

Arendatorul era obligat să înștiințeze arendașul, recomandabil în scris (pentru a putea demonstra că l-a anunțat), despre faptul că nu va mai prelungi contractul de arendă.

De reiterat, că SRL „Automototrans" și-a onorat obligațiunile contractuale, a respectat prevederile cadrului legal ce guvernează raportul juridic și pînă în prezent deține în posesie și folosință și achită plata de arendă pentru utilizarea terenului proprietate municipală, respectiv este demonstrată buna credință. La rândul său Primăria mun. Chișinău a acceptat prelungirea tacită a relațiilor contractuale de locațiune, precum și acceptă plățile locațiunii achitate de către pîrîtul SRL "Automototrans" în mărimea prevăzută de contractul de arendă funciară nr. 4718/2007 pe tot parcursul perioadei începând cu ianuarie 2012 pînă în prezent.

Instanța mai reiterează că la momentul încheierii contractului de arendă ambele părți contractante și-au exprimat acordul de voință privind clauzele contractuale obligându-se la onorarea prevederilor acestora.

Or, în acest context, de reținut se impune că conform prevederilor art.666 din Codul Civil, potrivit cărora contractul este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturile juridice.

Mai mult, în conformitate cu prevederile art.704 alin.(1) Cod civil, un contract este sinalagmatic dacă fiecare dintre părți se obligă reciproc, astfel încât obligația fiecăreia din ele să fie corelativă obligației celeilalte.

Totodată, potrivit dispozițiilor art.195 Cod civil, act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile.

Iar în conform prevederilor art.199 alin.(1) și (2) Cod civil, consimțământul este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic. Consimțământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat.

Respectiv, atât timp cât există un act juridic necontestat, fiind valabil până la momentul de față, nefiind revocat de nimeni, ceea nu duce la anularea *ex officio* a acestor acte juridice, condiții de valabilitate a cărora generează și efectele juridice, pe care le produce un act juridic perfect legal, reclamanta nu este degrevată de obligația de respecta și executa obligațiile contractuale ale contractului de arendă funciară nr. 4718/2007 din data de 12.01.2007.

Deci, contractul de arendă funciară nr. 4718/2007 din data de 12.01.2007, nu condiționează raportul juridic după expirarea termenului de arendă. în atare situație, urmează a fi aplicate regulile generale ale Codului Civil.

Mai mult, relevant speței sunt și prevederile alin (2) al art. 1292 Cod Civil, unde legiuitorul a stabilit modalitatea de încetare a obligațiilor contractuale.

Astfel, prioritatea în ce privește încetarea acestor obligații îi revine arendatorului, care având această intenție este obligat să facă un preaviz de trei luni până la expirarea termenului și să-l prevină pe arendaș despre această intenție. Dacă arendatorul a respectat aceste prevederi, iar arendașul nu a întreprins careva acțiuni de negocieri cu privire la prelungirea contractului acesta încetează odată cu expirarea termenului lui, iar alin 3 al aceluiași articol stipulează posibilitatea prolongației tacite, sau prolongarea de fapt a raporturilor contractuale. Condițiile acestui fapt sunt: expirarea termenului contractului; arendatorul nu cere restituirea (înapoierea terenului), și, arendașul continuă exploatarea terenului arendat.

Mai mult, legea stabilește și consecințele prelungirii tacite a contractului de arendă: contractul se consideră prelungit cu un an. Astfel, această situație poate fi repetată de nenumărate ori, dar cu condiția ca în ansamblu să nu depășească 99 de ani.

Important mai este de reținut și faptul că, conform materialului probator prezentat de reclamanta, cu certitudine sa constata că Primăria mun. Chișinău, nu a expediat în adresa SRL „Automototrans” preaviz despre intenția de neprelungire a contractului de arendă, iar solicitările înaintate de SRL „Automototrans” în adresa Primăriei mun. Chișinău privind prelungirea contractului de arendă funciară, nu a fost satisfăcute pînă în momentul dedus judecării cauzei, motiv pentru care urmează a constata prelungirea de drept și fapt a termenului contractului de arendă funciară nr. 4718/2007 din 12.01.2007, începând cu data de 12.01.2012 până la momentul dedus judecării pricinii.

În această ordine de idei, fiind constatată prelungirea de drept a contractului de arendă funciară nr. 4718/2007 din 12.01.2007 și valabil la data curentă și în curs de executare, este cert că condițiile de modificare a mărimii plății la arenda funciară este reglementată de prevederile contractului și a prevederilor art. 887 (1) Cod Civ, care în

conformitate cu prevederile art. 911 alin. (3) al Codului Civil, se va aplica corespunzător și contractelor de arendă.

Ce ține de cuantumul arenzii, se impune de precizat momentul că conform art. 887 (1) Cod Civ, cuantumul chiriei poate fi modificat doar prin acordul părților. Locatorul poate cere modificarea chiriei numai o dată în an și numai în cazul în care condițiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă.

Astfel, în consecință, ajustarea mărimii plății pentru arenda terenului invocată de către reclamantă nu este susținută de norma de drept, precum și de către prevederile contractului de arenda funciară nr. 4718/2007, dat fiind faptul că p. 2.7. al contractului, prevede că recalcularea mărimii arendei se efectuează în conformitate cu prevederile legislației R. Moldova. Iar în cazul recalculării mărimii arendei, procesul verbal de coordonare a mărimii arendei, se anexează la prezentul contract și constituie o parte indivizibilă a lui.

În prezenta cauză, instanța nu a constatat existența în materialele dosarului, a unor înscrisuri care să ateste întocmirea și/sau existența unui proces-verbal de coordonare a cuantumului arendei.

Complimentar, prevederile Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 6/19 din 19.12.2016, privind perceperea unei plăți pentru arendă (ajustată corespunzător) pentru folosirea terenurilor proprietate municipală după expirarea termenelor stabilite în contractele de arendă pînă la prelungirea acestora, reprezintă o sancțiune pentru posesorii de terenuri municipale care din culpă/vinovăție nu solicită, ori se eschivează la semnarea unui contract de arendă funciară.

Or, sancțiunea în formă de ajustare a plății arendei, reprezintă forma de prejudiciu cauzat, urmare a vinovăției posesorului terenului municipal. Iar în sensul art. 20 Cod Civil, dacă prin lege nu se prevede altfel, persoana răspunde numai pentru prejudiciul cauzat prin fapta sa săvârșită cu vinovăție sub forma intenției sau imprudenței.

Și debitorul obligației care rezulta din contract sau alt act juridic este răspunzător doar pentru prejudiciul pe care l-a prevăzut sau putea în mod rezonabil să-l prevadă, la momentul asumării obligației, ca fiind rezultatul probabil al neexecutării, cu excepția cazului în care neexecutarea era intenționată sau din culpă gravă, fapt dedus din conținutul art. 937 Cod Civil.

În acest caz, instanța remarcă că ”Automototrans” SRL și-a asumat obligația prin contract de arendă funciară de a folosi terenul municipal, conform destinației și de a achita plățile arendei prevăzute de contract, care au fost și sînt executate integral de aceasta, din care considerent pîrîtei ”Automototrans” SRL nu îi pot fi imputate neexecutarea intenționată ori din culpă a obligației de prelungire a contractului de arendă funciară, or, pîrîta a întreprins toate acțiunile în vederea semnării unui contract de arendă funciară, iar nesemnarea contractului respectiv este imputată în mod exclusiv reclamanților.

În coroborare cu prevederile art. 1998 Cod Civil, responsabil de repararea prejudiciului se face cel care acționează față de altul în mod ilicit, cu vinovăție prin acțiune sau omisiune.

Or, la caz, nu se regăsesc faptele care ar demonstra acțiunile ilicite, vinovăția, omisiunea, sau culpa din partea pîrîtului.

La fel urmează a constata că, pîrîtul și-a executat și în continuare execută obligația de bază de plată a arendei terenului conform contractului de arenda funciară nr. 4718/2007, achitând integral și în termen plățile respective, iar Reclamanta acceptă aceste plăți. Iar în conformitate cu prevederile art. 965 Cod Civ, dacă obligația este stinsă, debitorul nu este obligat să plătească dobînda și penalitățile ori să repare prejudiciul.

Astfel, nu este justificată pretenția reclamanților de a fi aplicată plata pentru arendă ajustată corespunzător pentru folosirea terenurilor proprietate municipală după expirarea termenului stabilit în contractul de arendă pînă la prelungirea acestuia. Or, obligația de bază a fost executată integral de pîrît și acceptată de către reclamantă, iar în acest sens, pentru perioada solicitată de reclamanți nu poate fi aplicată sancțiunea respectivă.

Instanța ține să reitereze că, temeiul invocat de către reclamanți în partea încasări plății pentru arendă ajustată corespunzător pentru folosirea terenurilor proprietate municipală după expirarea termenului stabilit în contractul de arendă, servește Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 6/19 din 19.12.2016. Cu toate acestea, instanța reține că notificarea nr. 1-03/2-456 privind aplicarea plății ajustate a fost expediată pârâtei „Automototrans" SRL, de către reclamantă abia la data de 19.04.2024, referindu-se retroactiv la perioada 12.01.2018 – 12.04.2024. Lipsa unei notificări prealabile în această perioadă și absența unui acord expres privind aplicarea noii valori a arendei afectează caracterul opozabil și executoriu al obligației pretinse, întrucât pârâta nu a fost informată în timp util și nu a acceptat expres condițiile ajustate.

Nu poate fi reținut de instanță nici cuantumul mărimii plății arenzii ajustate de către reclamantă prin cererea de concretizare.

Potrivit prevederilor Legii nr. 25-XV din 13 februarie 2003 pentru modificarea Legii nr. 1308-VIII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, prevede că plata anuală de arendă a terenurilor proprietate publică se stabilește în funcție de destinația terenurilor arendate. Ea constituie nu mai puţin de 2% şi nu mai mult de 10% din prețul normativ al pămîntului calculate pentru destinația respective, cu excepția cazurilor prevăzute la alin.(8) şi (9) a legii respective.

Pentru terenurile proprietate publică aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, obiectivelor private, precum şi construcţiilor nefinalizate, plata anuală de arendă se stabilește, în procente, din prețul normativ calculat pentru terenurile aferente cu destinație respectivă, după cum urmează: 2% - pentru municipiul Chisinău, inclusiv localitățile care intră în componenta acestuia, 1,5% - pentru municipiile Bălţi, Bender, Tiraspol; 1% — pentru celelalte municipii şi orașele Anenii Noi, Criuleni, Ialoveni, Străşeni; 0,5% - pentru celelalte oraşe; 0,2% - pentru sate (comune).

În aceste condiții, apare întrebarea justificată cu privire la temeiul legal și metodologic în baza căruia reclamanta a stabilit coeficientul de 8% din prețul normativ al pămîntului, drept plata anuală de arendă a terenurilor situate în mun. Chișinău, str. Bariera Sculeni, 9A și arendate de către SRL "Automototrans", or coeficientul aplicabil terenurilor respective, nu poate depăși 2% din prețul normativ, în condiția că terenurile respective sînt aferente obiectivelor private ale SRL "Automototrans".

La caz, instanța mai reține că reprezentanții Primăriei mun. Chișinău nu au întocmit în conformitate cu prevederile pct. 2.7 din contractul de arendă funciară nr. 4718/2007, procesul-verbal de stabilire a mărimii sumei pentru folosirea terenului, cu stabilirea coeficientului plății de arendă, ci doar au emis borderoul de calcul al plății de arendă a terenului.

Aceasta, deoarece, conform art. 10/1 alin. (1) din Legea privind prețul normativ si modul de vânzare-cumpărare a pământului, în cazul în care proprietarii obiectivelor privatizate sau ai întreprinderilor și obiectivelor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente obiectivelor și întreprinderilor menționate, de la aceștia, în modul și termenele fixate în conformitate cu legislația, se va încasa anual plata pentru folosirea terenului, stabilită în mod unilateral de consiliile locale, nu mai mică decît plata anuală de arendă, calculată conform art. 10 alin. (11), și nu mai mare de 10% din prețul normativ al pământului, calculat pentru destinația respectivă; plata specificată va fi încasată, în termenele fixate de consiliile locale, pentru perioada care urmează momentului adoptării de către consiliul local a deciziei corespunzătoare până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau de arendă.

Mai mult decît atît, dreptul de a stabili, în mod unilateral, plata pentru folosirea terenului conform normei precitate îi revine Consiliului municipal Chișinău, fiind emisă/adoptată în acest sens un act administrativ individual (Decizie a consiliului municipal Chișinău).

Iar conform art. 10 din Codul Administrativ, actul administrativ individual constituie orice dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

La caz, un astfel de act administrativ individual nu a fost emis de către Consiliul municipal Chișinău, ceea ce denotă lipsa temeiului legal a stabilirii mărimii plății arendei (ajustată corespunzător în mărime de 8%) în sensul formulat de reclamantă.

Potrivit pct. 2.7 din contractul de arendă funciară nr. 4718/2007 încheiat între Primăria mun. Chișinău și SRL „Automototrans” recalcularea mărimii arendei se efectuează în conformitate cu prevederile legislației Republicii Moldova. În cazul recalculării mărimea arendei, procesul-verbal de coordonare a mărimii arenzii se anexează la prezentul contract și constituie o parte indivizibilă a lui.

Instanță apreciază că, un astfel de proces-verbal de coordonare a mărimii arenzii nu a fost întocmit, iar în sensul determinării unilaterale a mărimii arnezei și aplicarea aceștia retroactiv (pentru perioada anterioară informării despre cuantumul ajustat) instanța o consideră abuzivă și neîntemeiată din partea reclamantului, ori în atare circumstanțe, se constată lezarea dreptului discreționar al Arendașului de a decide continuarea sau nu a relațiilor de arendă în condițiile ajustate.

În final, argumentul reclamanților precum că conform deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 6/19 din 19 decembrie 2016 se percepe plata pentru arendă (ajustată corespunzător) pentru folosirea terenurilor proprietate municipală după expirarea termenelor stabilite în contractele de arendare pînă la prelungirea acestora, sau

informarea arendașilor cu preaviz, despre neprelungirea lor, urmează a fi respins deoarece nu s-a prezentat instanței probe incontestabile, pertinente și admisibile în sensul art. 121 și 122 Cod de procedură civilă, care ar confirma că pârâta s-a eschivat de la prelungirea termenului de arendă a terenurilor utilizate, în modul și termenul stabilit, sau că au fost examinate cererile depuse de pârâtă și au fost informați despre neprelungirea acestora.

Astfel, doar în cazul în care proprietarii obiectivelor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenurile aferente municipale sau se eschivează de la prelungirea termenului de arendă a terenurilor utilizate, în modul și termenul stabilit, plata pentru folosirea terenurilor aferente se încasează de la aceștia în mod unilateral anual.

Distinct de cele relatate și având în vedere faptul că cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul municipal Chișinău, cît și cea de concretizare este neîntemeiată, iar argumentele invocate în cerere nu sunt justificate, care ar constitui temeiuri de admitere a cererii chemare în judecată înaintată de Consiliului municipal Chișinău împotriva lui SRL „Automototrans" privind încasarea datoriei la folosirea terenului proprietate municipală, instanța le va respinge ca fiind neîntemeiate și nefondate.

Întrucât instanța a constatat lipsa temeiniciei pretenției principale privind încasarea datoriei pentru folosirea terenului proprietate municipală, urmează a fi respinse, în mod corespunzător, și pretențiile accesorii privind plata penalității în sumă de 198.304,51 lei (calculate pentru 1095 zile, câte 181,1 lei/zi). În absența unei obligații născute în mod legal, cert și exigibil, aplicarea penalităților este nefondată, întrucât nu s-a făcut dovada unei neexecutări culpabile a vreunei obligații din partea pârâtului.

Referitor la acțiunea reconvențională formulată de către SRL „Automototrans", instanța va reține următoarele.

În conformitate cu art. 3, alin. (2) din Legea nr. 436-XVI din 28.12.2006 „Privind administrația publică locală", autoritățile administrație publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizațională, gestionară și financiară, au dreptul la inițiativă în tot ceea ce privește administrarea treburilor publice locale, exercitându-și, în condițiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

Iar conform art. 315 alin. (1) (art. 500 în redacția nouă) Codului Civil al RM, proprietarul are dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.

Or, în baza art. 9 din Legea cu privire la proprietatea publică a unității a administrative-teritoriale nr. 523 din 16.07.1999, exercitarea dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale constă în activitatea practică, desfășurată de autoritățile administrației publice locale în ce privește posesia, folosința și dispoziția proprietății publice locale în corespundere cu legislația.

Deci, modul de exercitare a dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se stabilește de către autoritățile administrației publice locale în baza legii.

Iar dreptul de proprietate municipală este un drept și un element de bază al autonomiei municipale și se manifestă prin dreptul autorităților publice locale de a poseda, folosi și, după caz, de a dispune de terenurile proprietate municipală în interesul populației mun. Chișinău, în limitele și modul stabilit de lege.

Totodată, potrivit art. 908 al Codului Civil în ediția aplicabilă a speței (1), după încetarea raporturilor contractuale, locatarul este obligat să restituie bunul închiriat în starea în care i-a fost dat sau în starea prevăzută de contract, iar potrivit art. 910 CC, dacă, după încetarea raporturilor contractuale, locatarul nu restituie bunul închiriat, locatorul are dreptul să ceară plata chiriei pentru toată durata întârzierii. Se poate cere repararea prejudiciului în partea neacoperită de chirie.

De asemenea, conform art. 10 alin. 3 din Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nimeni nu este în drept să retragă bunul proprietarului public or, să atenteze la acest bun.

In astfel de circumstanțe, instanța va respinge și cererea reconvențională a pârâtului SRL „Automototrans" prin care s-a solicitat constatarea faptului care are valoare juridică în cadrul litigiului de drept, și anume privind constatarea valabilității/prelungirii contactului de arendă funciară, deoarece aceasta și-a găsit argumentarea în motivarea expusă mai sus fiind analizată acțiunea de bază și dată aprecierii.

Or, prin prisma art. 6 CEDO, Curtea a statuat că, textul art. 6 al Convenției obligă instanțele să-și argumenteze deciziile luate.

Iar această obligație nu poate fi înțeleasă în sensul că ele trebuie să răspundă în mod detaliat la fiecare argument al părților procesului.

Obligația de motivare a deciziilor variază în funcție de natura acestora. Or, instanță nu este obligată să dea un răspuns detaliat la fiecare argument înaintat de justițiabil.

Totuși, dacă o observație era esențială pentru soluționarea cauzei (în situația în care ar fi fost acceptată de către tribunal) și a fost prezentată de părți întru susținerea poziției lor, atunci tribunalul trebuia să o trateze în mod distinct în hotărârea judecătorească" (*Hiro Bălani vs Spania nr. 1021/2001 din 28.03.2003*).

Amintindu-se și prevederile Recomandării nr. R (84) privind principiile de procedură civilă proprii pentru ameliorarea funcționării justiției, adoptată de Comitetul de Miniștri al Consiliului Europei la 28 februarie 1984, hotărârea poate fi întocmită liber, dar trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clară, înțeleasă de părțile implicate în litigiu și să răspundă într-un mod sigur și expres la toate cererile și obiecțiile formulate de părți.

Având în vedere că conform art. 240 alin. (1), (3) CPC, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea acțiunii, instanța judecătorească va adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

Cît privește, încasarea cheltuielilor de judecată, instanță reține că în conformitate cu art. 82 din CPC, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a pricinii.

Potrivit prevederilor art. 94 alin. (1) și (2) din CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut cîștig de cauză cheltuielile de judecată.

Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează

cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pîrîtului - proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului. în cazul mai multor reclamanți sau pîrîți, aceștia sînt obligați să compenseze cheltuielile de judecată în mod egal, proporțional sau solidar, în funcție de interesul fiecăruia ori de caracterul litigiului dintre ei.

La depunerea acțiunii reclamanții Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al Municipiului Chișinău, în virtutea legii, sunt scutiți de la plata taxei de stat, iar acțiunea acestora urmează a fi respinsă, precum și respinsă urmează a fi și acțiunea reconvențională, prin urmare, taxa de sat nu urmează a fi percepută de la nimeni.

Concluzionând cele expuse, în temeiul art. 238-241, 357, 362 alin. (1) Cod de procedură civilă , instanța de judecată,

hotărăște:

Cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al Municipiului Chișinău către SC ”Automototrans” cu privire la încasarea sumei reieșită din contactul de arendă, și cererea reconvențională înaintată de către reprezentantul SC ”Automototrans” avocatul Dumitru Stratan, privind constatarea valabilității/prelungirii contractului de arendă funciară, se resping ca fiind neîntemeiate.

Se explică dreptul părților şi participanților la proces de a solicita hotărârea redactată în cadrul termenului de decădere de 30 de zile.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile din data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Președintele ședinței,
Judecătorul Țurcanu Radu