Dosarul nr. 2-24005581-12-2c-11012024 (2c-195/24)

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

27 mai 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul centru)
Instanţa compusă din:
preşedintele şedinţei, judecătorul Brăgaru Alina
grefieri Mamaliga Vitalina
cu participarea reprezentantului reclamantei, avocatul Cebotari Serghei, reprezentantul pîrîtului, avocatul Avornic Gheorghe, administratorul Popescu Procopie și Donici Ion,

a examinat în şedinţa de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea Municipală ”Piața Centrală” împotriva S.C.”Midarcom” S.R.L. cu privire la încasarea datoriei, penalității contractuale și cheltuielilor de judecată și,

c o n s t a t ă:

1. La data de 29 decembrie 2023, reprezentantul reclamantului Întreprinderea Municipală ”Piața Centrală”, avocat Cebotari Serghei a depus o cerere de chemare în judecată către S.C.”Midarcom” S.R.L. solicitând încasarea datoriei, penalității și cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea cererii a invocat că, la data de 02 ianuarie 2014, între Î.M. ’’Piața Centrală” și ”Midarcom” S.R.L. în baza contractului de subarendă Nr. 6 au fost stabilite relații funciare de subarendă a lotului de pământ din str. *****cu suprafața totală de 886,10/2 = *****m.p., pe care este amplasat bunul imobil - ***** cu nr. cadastral *****. Prețurile pentru subarenda terenului în cauză sunt calculate în baza mărimii taxei de arendă funciară, stabilită de proprietarul lotului de pământ - Primăria Municipiului Chișinău. La fel, ”Midarcom” S.R.L. i-au fost oferite în locațiune cu titlu de folosință temporară locuri de vânzare (teren comercial) cu suprafața de ***** m.p. - pentru comercializarea produselor alimentare și cu suprafața de ***** m.p. - pentru comercializarea mărfurilor industriale, pe care sunt amplasate construcții ușor demontabile - gherete comerciale.
3. Menționează că, în conformitate cu datele dosarului cadastral, suprafața construcției cu nr. cadastral ***** este de *****, dintre care *****m.p. aparțin S.R.L.”Midarcom” cu drept de proprietate. Suprafața locurilor de vânzare din componența lotului de pământ din str. *****cu nr. cadastral ***** ocupată cu construcții ușor demontabile este de ***** m.p., conform Procesului-verbal privind delimitarea suprafețelor ocupate din 01.01.2013.

4. Precizează că potrivit raportului Comisiei, formate în baza Ordinului intern nr. 227 din 30.10.2020 cu scopul examinării situației privind relațiile contractuale cu agenții economici privați amplasați în teritoriul Pieței Centrale, s-a constatat, că S.R.L. ”Midarcom” deține cu drept de proprietate privată un bun imobil - Hala nr. 4, pentru care achită piață de subarendă a pământului conform Contractului de arendă funciară nr.6248/2013 din 22.07.2013. Adiacent imobilului acest agent economic a ocupat locuri de vânzare cu suprafața de ***** m^2 - pentru comercializarea produselor alimentare și cu suprafața de ***** m^2 - pentru comercializarea mărfurilor industriale pe care sunt amplasate gherete din care se desfășoară comerțul.
5. Mai mult, conform Actului de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nr.056a- 17/2020 din 23.12.2020 și nr.056a-1/2023 din 17.02.2023, efectuat de executorul judecătoresc Anatolie Bănărescu, gheretele comerciale în număr total de 26 unități, construite în adiacentul construcției comerciale cu nr. cadastral ***** situate în mun. Chișinău, *****, str. *****, sunt ocupate și folosite cu scopuri lucrative - comerțul în teritoriul Pieței Centrale.
6. Astfel, intrând în posesie asupra lotului de teren comercial, deși folosește acest teren cu scopuri lucrative (comerțul în teritoriul Pieței Centrale), agentul economic S.R.L. ”Midarcom” sub diferite pretexte se eschivează de la semnarea noului contract cu Î.M. ’’Piața Centrală” în privința locurilor de vânzare (terenului comercial) ocupate și achitarea plății la prețul stabilit de Nomenclatorul și tarife pentru serviciile prestate de Î.M. ’Piața Centrală”, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 9/6 din 19.12.2018.
7. Totodată, Î.M. ’’Piața Centrală” a înaintat către S.R.L.”Midarcom” adresări verbale și scrise, atenționând-o că neonorarea obligațiunilor, care izvorăsc din locațiune a locurilor de comerț în teritoriul Pieței Centrale, eschivarea cu rea-credință de la semnarea noului contract de locațiune, neachitarea la timp a spațiilor închiriate, reprezintă un litigiu, care poate duce la soluționarea cauzei pe calea judiciară. Toate adresările către S.R.L. ”Midarcom” privind delegarea persoanei împuternicite din cadrul S.R.L. ”Midarcom”, care va semna noul contract de locațiune cu Î.M. ’’Piața Centrală” a lotului de pământ adiacent construcției cu nr. cadastral *****, din str. *****, pe care sunt amplasate gherete - locurile de vânzare efectiv ocupate de ”Midarcom” S.R.L. au fost ignorate.
8. Învederează că, terenul sus menționat este parte componentă a lotului de pământ din str. *****, cu nr. cadastral *****, proprietatea Primăriei Municipiului Chișinău, care prin Decizia Consiliului Municipal Chișinău Nr. 6/59 din 27.06.2013, în temeiul art. 9 alin.(2) lit. h), art. 53 alin.(3) lit. a) ale Legii RM nr. 121 din 04.05.2007 ’’Privind administrarea și deetatizarea proprietății publice”, art. art. 14, 19, 77 ale Legii RM nr.436 din 28.12.2006 ”Privind administrația publică locală”, a fost transmis în arendă Î.M. ’’Piața Centrală”. Conform Deciziei nominalizate, terenul în cauză se transmite Î.M. ”Piața Centrală” pentru exploatarea pieței. În baza contractului de arendă nr.6248/2013 din

22.07.2013 și actului de predare-primire s-a înregistrat acest drept la organul cadastral teritorial la 09.12.2013.

9. La fel, conform statutului său, Î.M. ’’Piața Centrală” este persoană juridică care desfășoară activitate de întreprinzător în baza bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale (municipale) transmise ei în administrare și ca aport în capitalul social și în baza proprietății obținute de aceasta în rezultatul activității economico - financiare, iar organizarea comerțului, amplasarea, funcționarea și darea în subarendă (locațiune) a încăperilor și a locurilor de vânzare (terenului comercial), prestarea diferitelor servicii pe teritoriul pieței, reprezintă activitatea economică de bază a întreprinderii și unica sursă de profit.
10. Menționează că, în anul 2014, S.R.L. ”Midarcom” a încheiat contractul de subarendă a terenului nr. 6 din 02.01.2014, valabil până la 31.12.2017, pentru suprafața totală de 886,10/2=*****m.p. În anul 2018, S.R.L. ”Midarcom” a încheiat contractul de subarendă a terenului nr. 6 din 02.01.2018, valabil până la 31.12.2018, pentru suprafața totală de 886,10/2=*****m.p., contractul de subarenda a terenului adiacent nr.79 din 01.01.2018, valabil până la 31.12.2018 pentru suprafața de ***** m.p., ocupată de gherete pentru comercializarea mărfurilor industriale și contractul de subarendă a terenului adiacent nr.77 din 01.01.2018, valabil până la 31.12.2018, pentru suprafața de ***** m.p., ocupată de gherete pentru comercializarea produselor alimentare.
11. În anul 2019, ”Midarcom” S.R.L. a încheiat contractul de subarendă a terenului nr.6 din 01.01.2019, valabil până la 31.12.2019, pentru suprafața totală de 886,10/2=*****m.p.. contractul de subarendă a terenului adiacent nr.75 din 01.01.2019, valabil până la 31.12.2019, pentru suprafața de ***** m.p., ocupată de gherete de produse alimentare.
12. Ulterior, în anul 2020, ”Midarcom” S.R.L. a ignorat încheierea noului contract de locațiune a terenului adiacent cu Î.M. ’Piața Centrală”, fiind semnat numai contractul de subarendă a terenului nr.6 din 01.01.2020, pentru suprafața de 886,10/2=443.05 m.p., ocupat de construcția comercială cu nr. cadastral *****. Contractele respective nefiind încheiate și pentru anul 2021-2023, nici nu a fost restituit terenul indicat supra (lipsind dovada în acest sens), care este folosit de S.R.L.”Midarcom” în mod abuziv în continuare.
13. Precizează că ocuparea nelegitimă de către agentul economic ”Midarcom” S.R.L. a locurilor de vânzare (terenului comercial) cu suprafața de ***** m.p. - pentru comercializarea produselor alimentare, care face parte din terenul - proprietate municipală transmis în gestiune Î.M. ’’Piața Centrală” cu scopul exploatării pieței și obținerea profitului pentru bugetul public municipal, generează cheltuieli nejustificate și diminuarea profitului net al întreprinderii municipale și respectiv defalcările calculate și transferate în bugetul municipal.
14. Astfel, S.R.L. ”Midarcom” folosește ilegal spațiul străin, cauzând prejudicii neîndreptățit, nici nu îl restituie.

15. Consideră că, S.R.L.”Midarcom” realizează activități economice din contul Î.M.”Piața Centrală”, ce constituie îmbogățire nejustificată, deși aceasta urma să achite plăți pentru arenda spațiilor comerciale la prețul stabilit de Nomenclatorul și tarife pentru serviciile prestate de Î.M. ’’Piața Centrală”, aprobat prin decizia CMC nr. 9/6 din 19.12.2018, locatarul sub diferite pretexte se eschivează de a încheia un nou contract de locațiune pentru terenurile în cauză, efectiv ocupate și folosite cu scop lucrativ de către ultimul, iar în lipsa unui asemenea contract consideră că poate să nu achite prestația, nici să restituie bunul transmis în locațiune.
16. Prin urmare, S.R.L. ”Midarcom” a efectuat activitate economică pe seama Î.M. ’Piața Centrală”, lucru inacceptabil, ce se manifestă prin folosirea ilegală a locurilor de vânzare (terenului comercial) proprietate municipală transmis în gestiune Î.M.”Piața Centrală”, fără a achita pentru folosirea acestuia, punând piedici în exploatarea lui și obținerea profitului de Î.M. ’’Piața Centrală”.
17. Totodată, conform Cap.V. pct. 1 și 4 al contractului nr.75 din 01.01.2019, raporturile contractuale de locațiune încetează odată cu expirarea termenului pentru care a fost transmis bunul indicat în contractul de locațiune, adică la 31.12.2019 (așa cum este stabilit la Cap. VI, nu se prelungește pentru un nou termen, cât și nu va fi considerat prelungit pe un termen nedeterminat după expirarea lui, astfel nefiind aplicabile prevederile art. 1280 alin. (1) Cod Civil al Republicii Moldova. Însă, contrar prevederilor Cap. II pct. 8 al contractului, locatarul urma să predea locatorului la expirarea termenului contractului, bunul închiriat, ceea ce nu a avut loc nici până la această dată.
18. Reiterează că, odată ce S.R.L “Midarcom”. în continuare folosește fără careva impedimente, restricții, bunul indicat, și nu îl restituie, acesta datorează plata chiriei, după cum stabilește normele legale, în mărimea stabilită de contractul vizat, cauza din care locatarul datorează locatorului chiria pentru folosirea bunului.
19. Mai mult, ca consecință a nerestituirii de către S.R.L. “Midarcom” a bunului închiriat (locurilor de vânzare (terenului comercial) cu suprafața de *****0 m.p.), conform contractului menționat și folosirea în continuare a acestuia, Î.M. ”Piața Centrală” zilnic suportă pierderi esențiale și datorează la rândul său daune-interese partenerilor săi de afaceri, care vor fi puse ulterior în sarcina pârâtului.
20. Menționează că, la data scadențelor, locatarul nu și-a onorat obligațiile pecuniare prevăzute de contract.
21. Totodată, locatorul prin intermediul prevederilor contractuale, și anume Cap. II p. 7 a contractului indicat, este îndreptățit să solicite încasarea și a penalității stabilite de acordul părților, drept pe care și-l exercită.
22. Invocă că, a expediat în adresa pârâtului o pretenție, prin care s-a solicitat stingerea datoriei existente pentru anul 2021-2023, inclusiv și pe facturile nesemnate, or contrar prevederilor contractuale, Cap. II p. 8, bunul imobil transmis în locațiune, n-a fost restituit de către locatar prin act de predare-primire a acestuia.

23. Solicită reclamantul încasarea de la S.C. “Midarcom” S.R.L. a datoriei în mărime de 1 130 976,00 lei, a penalității pentru fiecare zi de întârziere din suma datoriei în mărime de 1 130 976,00 lei și cheltuielile de judecată, formate din taxa de stat în mărime de 50 000,00 lei și alte cheltuieli de judecare a cauzei.
24. La data de 08 iulie 2024, reclamantul a depus o cerere de concretizare a cerințelor, solicitând încasarea de la S.C. ”Midarcom” S.R.L. a datoriei în mărime de 1 319 472,00 lei(pentru perioada 2021 – iunie 2024), penalității pentru fiecare zi de întârziere din suma datoriei în mărime de 1 208 102,00 lei (pentru perioada 2021 – iunie 2024) și a cheltuielilor de judecată, formate din taxa de stat în mărime de 58 519,00 lei și alte cheltuieli de judecare a cauzei.
25. În drept reclamantul și-a întemeiat cererea de chemare în judecată în baza prevederilor art. 1 al Primului protocol adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale din 04.11.1950, art. 46 alin. (1) al Constituției R.M. din 29.07.1994, art. art. 1251, 1262 alin. (1), 1286 din Codul civil al R.M., art. 5, 33, 33^1, 38 alin. (1), 82, 83, 87 alin. (1), 90, 94 alin. (1) – (1^1), 137, 138, 166, 167 din Codul de procedură civilă al R.M.
26. În ședința de judecată reprezentantul reclamantului, avocatul Cebotari Serghei a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea integrală a acesteia.
27. În ședință de judecată reprezentantul pîrîtului, avocatul Avornic Gheorghe, administratorul Popescu Procopie și Donici Ion nu au susținut acțiunea și au solicitat respingerea integrală a cererii de chemare în judecată, ca neîntemeiată.

II. Aprecierea instanţei de judecată.

28. Studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, verificând temeinicia argumentelor expuse în cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea Municipală ”Piața Centrală” împotriva S.C.”Midarcom” S.R.L. cu privire la încasarea datoriei, penalității contractuale și cheltuielilor de judecată, instanța de judecată o va admite parțial reieșind din următoarele considerente.
29. Potrivit prevederilor art. 26 alin. (1) și (2) CPC RM procesele civile se desfășoară pe principiul contradictorialității şi egalității părţilor în drepturile procedurale. Contradictorialitatea presupune organizarea procesului astfel încît părţile şi ceilalți participanţi la proces să aibă posibilitatea de a-şi formula, argumenta şi dovedi poziţia în proces, de a alege modalităţile şi mijloacele susținerii ei de sine stătător şi independent de instanţă, de alte organe şi persoane, de a-şi expune opinia asupra oricărei probleme de fapt şi de drept care are legătură cu cauza dată judecăţii şi de a-şi expune punctul de vedere asupra inițiativelor instanţei.
30. Reiterând cele sus enunțate, instanța de judecată conchide asupra faptului că, pe parcursul examinării cauzei au fost întreprinse toate acțiunile necesare în sensul citării

corespunzătoare a părților, iar reieșind din datele cumulate, rezultă că acestea cunoșteau despre derularea cauzei aflate pe rol inclusiv prin expunerea poziției proprii la fiecare etapă procesuală.

31. Remarcă instanța de judecată faptul că, în sensul oferirii unui areal competitiv egal pentru părți, la materialele cauzei existe probe exprese a faptului citării părților. Părților le-a fost oferit termene necesare pentru expunerea poziției, din care considerente, se constată lipsa căror-va vicii sau limitări a drepturilor în raport cu principiul egalității armelor.
32. Revenind la examinarea cauzei pe fond, instanța de judecată reține faptul că, un aspect important la acest capitol constituie probele administrate de părți, astfel, obiect al probațiunii reprezintă ansamblul circumstanțelor de fapt pe care se întemeiază pretențiile și obiecțiile părților, precum și alte circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.
33. Instanța de judecată reține prevederile art. 117 alin. (1) CPC, Probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.
34. Potrivit art. 118 alin. (1) CPC, Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.
35. Potrivit art. 130 alin. (1) și (2) CPC, Instanța de judecată judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru Instanța de judecată judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.
36. În conformitate cu art. 239 CPC, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată
37. În conformitate cu art. 240 alin. (1) CPC, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.
38. În ședința de judecată, instanța a constatat că, proprietar al bunului imobil construcția cu nr. cadastral *****, situată în mun. Chișinău, *****, str. *****, nr. *****, cu modul de folosință construcție comercială, prestarea serviciilor și suprafața de *****m.p., este autoritatea publică locală a municipiului Chișinău.
39. Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 6/59 din data de 27.06.2013 s-a decis stabilirea relațiilor funciare de arendă a lotului de pământ din str. *****, *****, cu suprafața de ***** ha, pe un termen de 25 ani cu Întreprinderea Municipală ’’Piața Centrală”, pentru exploatarea pieței (f.d.31-32)

40. Ulterior, la data de 22.07.2013, între Primăria mun. Chișinău, în calitate de ’’Proprietar” și Întreprinderea Municipală ’’Piața Centrală”, în calitate de ’Arendaș” a fost încheiat Contractul de arendă nr. 6248/2013, prin care proprietarul s-a obligat de a da în arendă lotul de pământ cu nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** ha, pentru exploatarea pieței din mun. Chișinău, str. *****, *****, pe un termen de 25 ani, iar arendașul la rândul său s-a obligat de a plăti arenda în volumul, termenele și ordinea prevăzută de contract (f.d. 39-42).
41. Tot la data de 22.07.2013 între Primăria mun. Chișinău și Întreprinderea Municipală ’’Piața Centrală” a fost semnat Actul de predare-primire la contractul de arendă funciară nr. 6248/2013 din 22.07.2013 (f.d. 43).
42. Prin decizia nr. 5/22-12 din 25.05.2017 s-a decis operarea modificărilor în decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 6/59 din data de 27.06.2013, prin care în pct. 1 suprafața de ***** ha s-a substituit cu suprafața de 3,5255 ha (f.d. 35-36).
43. La data de 01.01.2018 între Întreprinderea Municipală ”Piața Centrală”, în calitate de ”Arendaș” și S.C. ”Midarcom” S.R.L. în calitate de ”Subarendaș” a fost încheiat Contractul nr. 6 prin care arendașul s-a obligat de a pune la dispoziția subarendașului spre folosință terenul pe teritoriul Pieței Centrale, str. *****, *****, pe care este amplasat imobilul: subsol, parterul *****, număr cadastral *****.*****, iar subarendașul la rândul său s-a obligat de a plăți plățile calculate privind subarenda terenului conform calculelor efectuate de arendaș până la data de 15 a lunii curente. (f.d. 17-18)
44. Totodată, la data de 01.07.2018, între Întreprinderea Municipală ’’Piața Centrală”, în calitate de ’Arendaș” și Societatea comercială ”Midarcom” Societate cu răspundere limitată în calitate de ”Subarendaș” a fost încheiat Contractul nr. 79 prin care arendașul s-a obligat de a pune la dispoziția subarendașului spre folosință loc de vânzare cu S-25.8, teren adiacent ***** unde sunt amplasate gherete pentru comercializarea mărfurilor industriale, cu o suprafață de 25.8 m.p., iar subarendașul la rândul său s-a obligat de a plăți plățile calculate de arendaș până la data de 15 a lunii curente. (f.d. 23-24)
45. La accesași dată, între Întreprinderea Municipală ’Piața Centrală”, în calitate de ”Arendaș” și Societatea comercială ”Midarcom” Societate cu răspundere limitată în calitate de ”Subarendaș” a fost încheiat Contractul nr. 77 prin care arendașul s-a obligat de a pune la dispoziția subarendașului spre folosință loc de vânzare cu S-25.8, teren adiacent ***** unde sunt amplasate gherete pentru comercializarea mărfurilor industriale, cu o suprafață de *****., iar subarendașul la rândul său s-a obligat de a plăți plățile calculate de arendaș până la data de 15 a lunii curente (f.d. 25-26).
46. Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 9/6 din 19.12.2018, s-a decis aprobarea Nomenclatorului și tarifele pentru serviciile prestate de Î.M. ’Piața Centrală” (f.d. 29,30).
47. Ulterior la data de 01.01.2019, între Întreprinderea Municipală ’Piața Centrală”, în calitate de ”Arendaș” și S.C. ”Midarcom” S.R.L., în calitate de ”Subarendaș” a fost încheiat Contractul nr. 06 prin care arendașul s-a obligat de a pune la dispoziția

subarendașului spre folosință terenul pe teritoriul Pieței Centrale, str. *****, *****, pe care este amplasat imobilul: subsol, parterul *****, număr cadastral *****.*****, iar subarendașul la rândul său s-a obligat de a plăți plățile calculate privind subarenda terenului conform calculelor efectuate de arendaș până la data de 15 a lunii curente (f.d. 19-20).

48. Tot, la data de 01.01.2019, între Întreprinderea Municipală ”Piața Centrală”, în calitate de ”Arendaș” și S.C. ”Midarcom” S.R.L. în calitate de ”Subarendaș” a fost încheiat Contractul nr. 75 prin care arendașul s-a obligat de a pune la dispoziția subarendașului spre folosință loc de vânzare cu S=*****, teren adiacent ***** unde sunt amplasate gherete pentru comercializarea produselor alimentare, cu o suprafață de ***** m.p., iar subarendașul la rândul său s-a obligat de a plăți taxa de locațiune lunar, conform calculelor efectuate de locator, până la data de 15 a lunii de referință (f.d. 27-28).
49. Instanța reține că, prin înscrisurile depuse la dosar, se confirmă raporturile contractuale dintre părți și obligațiile de plată ce decurg din acestea.
50. La data de 17.12.2019, pârâtul a achitat suma de 40 265,34 lei cu titlu de plată pentru locuri comerciale (f.d. 139), ceea ce denotă recunoașterea de către acesta a obligațiilor contractuale privind folosința terenului.
51. Ulterior, la data de 01.01.2020, între Î.M. „Piața Centrală”, în calitate de arendaș, și S.C. „Midarcom” S.R.L., în calitate de subarendaș, a fost încheiat Contractul nr. 6, prin care arendașul a transmis spre folosință subarendașului terenul din str. *****, nr. *****, aferent imobilului cu nr. cadastral *****.***** (subsolul și parterul *****). Subarendașul s-a obligat să achite plățile calculate pentru subarendă, conform calculelor efectuate de arendaș, până la data de 15 a fiecărei luni (f.d. 21-22).
52. De asemenea, prin Acordul adițional din 30.05.2022, încheiat între Primăria mun. Chișinău și Î.M. „Piața Centrală” la Contractul de arendă nr. 6248/2013, s-a stabilit că începând cu 01.01.2022 mărimea arendei pentru terenul din str. *****, nr. *****, în suprafață de 3,5255 ha, este de 517 759 lei anual, iar plata se efectuează trimestrial în sumă de 129 439,75 lei (f.d. 44).
53. În acest context, la 22.12.2023, pe numele pârâtului S.C. „Midarcom” S.R.L. a fost emisă factura fiscală EAL000552227, aferentă Contractului nr. 75 din 01.01.2019, pentru arenda terenului, acoperind perioadele 2021–2023. Factura a fost emisă pentru suma totală de 1 130 976,00 lei, repartizată astfel: 376 992,00 lei pentru anul 2021, 376 992,00 lei pentru anul 2022 și 376 992,00 lei pentru anul 2023 (f.d. 64).
54. Relevanța utilizării terenului de către pârât este confirmată și prin actele de constatare întocmite de executorul judecătoresc Anatolie Bănărescu. Astfel, la 23.12.2020 și respectiv 17.02.2023, acesta a constatat că un număr de 26 de gherete comerciale, amplasate adiacent *****(nr. cadastral *****), situate pe str. *****, *****, sunt ocupate și folosite în scopuri comerciale (f.d. 51-55, 56-*****).

55. Având în vedere aceste constatări, reclamantul a expediat pârâtului, la data de 22.12.2023, o pretenție prin care a solicitat achitarea datoriei în sumă de 1 130 976,00 lei, precum și a penalităților calculate până la aceeași dată, în cuantum de 2 835 765,24 lei. Pretenția a fost recepționată de către pârât la data de 28.12.2023 (f.d. 87-92, 99).
56. Din ansamblul probatoriului rezultă că obligațiile de plată ale pârâtului decurg din raporturile contractuale de subarendă, încheiate în temeiul art.1251 Cod civil. Prin folosirea efectivă a terenului și prin achitarea parțială a unor plăți, pârâtul a recunoscut existența obligației de plată, însă nu și-a executat integral prestațiile.
57. Conform art. 1262 alin. (1) Cod civil, locatorul are dreptul să obțină plata chiriei convenite, iar potrivit art. 1273 Cod civil, în cazul neexecutării obligațiilor de către locatar, locatorul este îndreptățit să solicite nu doar plata chiriei restante, ci și repararea prejudiciilor cauzate prin întârzierea executării.
58. Prin urmare, emiterea facturilor fiscale, actele de constatare privind exploatarea terenului și transmiterea pretenției către pârât demonstrează neexecutarea culpabilă a obligațiilor contractuale, ceea ce justifică pretențiile reclamantului
59. Conform art. 1998 Cod civil, cel care acționează față de altul în mod ilicit, cu vinovăție este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, și prejudiciul moral cauzat prin acțiune sau omisiune.
60. În speță, instanța a constatat că, la data de 01.01.2019, între Întreprinderea Municipală ’’Piața Centrală”, în calitate de ’’Arendaș” și Societatea comercială ”Midarcom” Societate cu răspundere limitată în calitate de ”Subarendaș” a fost încheiat Contractul nr. 75 prin care arendașul s-a obligat de a pune la dispoziția subarendașului spre folosință loc de vânzare cu S=*****, teren adiacent *****, unde sunt amplasate gherete pentru comercializarea produselor alimentare, cu o suprafață de ***** m.p., iar subarendașul la rândul său s-a obligat de a plăți taxa de locațiune lunar, conform calculelor efectuate de locator, până la data de 15 a lunii de referință.
61. Astfel, potrivit aceluiași contract pârâtul urma a achita suma de 376 992,00 lei cu titlu de sumă totală anuală.
62. Totodată, potrivit capitolului V ’’Termenul de valabilitate al Contractului” din contractul nominalizat, s-a stabilit de la 01.01.2019 până la 31.12.2019, iar potrivit pct. 1 din Capitolul IV ’Condiții de încetare și realizare a contractului, ’relațiile contractuale de locațiune (arendă) a locului de vânzare încetează între părți la expirarea termenului prezentului contract”.
63. Mai mult, potrivit Actului de constatare a faptelor și a stărilor de fapt din 17.02.2023, de către executorul judecătoresc Anatolie Bănărescu s-a constatat că, gheretele comerciale în număr de 26 unități, construite în adiacentul *****cu nr. cadastral *****, situate în mun. Chișinău, str. *****, *****, sunt ocupate și folosite cu scopuri lucrative - comerțul în teritoriul Pieii Centrale (f.d. 56-*****).

64. Totodată, reieșind din Raportul conținut în Actul de constatare a faptelor și a stărilor de fapt din 17.02.2023, se reține că, hala de lactate nr. 4 aparține cu drept de proprietate ,,Midarcom" S.R.L., însă construcția cu nr. cadastral *****, situată în mun. Chișinău, str. Mt. Varlaam, nr. *****, constituie proprietatea Primăriei mun. Chișinău și a fost dată în arendă Î.M. "Piața Centrală".
65. Astfel, instanța reiterează că, deși în perioada anului 2020, pârâtul ,,Midarcom" S.R.L. nu a avut un Contract de arendă încheiat cu reclamantul Î.M. ,,Piața Centrală", a folosit în continuare terenul - loc de vânzare cu S=*****, teren adiacent *****, unde sunt amplasate gherete pentru comercializarea produselor alimentare, cu o suprafață de ***** m.p.
66. În circumstanțele date, instanța apreciază că, pârâtul, prin acțiunile sale, a cauzat un prejudiciu material reclamantului în suma expusă în cererea de concretizare a acțiunii, or a folosit terenul nominalizat în lipsa unui contract de arendă/locațiune, cât și fără a achita careva plăți în acest sens.
67. Luând în considerație cele invocate supra, instanța ajunge la concluzia de a admite cerința reclamantului Întreprinderea Municipală ''Piața Centrală" privind încasarea din contul pârâtului Societatea comercială "Midarcom" Societate cu răspundere limitată suma de 1 319 472,00 lei cu titlu de datorie pentru perioada anilor 2021 - iunie 2024.
68. Conform art. 947 Cod civil, "(1) Clauza penală este o prevedere contractuală prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul, stipulînd că debitorul, în cazul neexecutării obligației, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate)".
69. La caz, instanța reține că, reieșind din norma vizată, penalitatea poate fi încasată doar în cazul în care este prevăzută de contractul încheiat între părți.
70. Totodată, instanța reiterează că, deși Contractul nr. 75 din 01.01.2019 conținea o astfel de clauză, termenul de valabilitate a acestuia a expirat la data de 31.12.2019, nefiind prelungit de către părți.
71. În circumstanțele date, se menționează că, pentru perioada ianuarie 2021 – iunie 2024, între părți nu a existat un careva contract de arendă, care ar condiționa acumularea unei penalități și corespunzător cerința reclamantului privind încasarea din contul pârâtului a penalității invocate este una neîntemeiată și pasibilă de a fi respinsă.
72. Cât privește pretenția cu privire la achitarea cheltuielilor de judecată instanța de judecată atestă că potrivit art. 94 CPC, "(1) 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"".
73. În conformitate cu art. 82 CPC, "Cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru și cheltuielile de judecare a cauzei."

74. Potrivit art. 3 alin. (1) lit. a) din Legea taxei de stat nr. 1216/ 03 decembrie 1992, ”pentru cererile de chemare în judecată, privitor la litigiile cu caracter patrimonial, taxa de stat constituie 3% din valoarea acțiunii sau din suma încasată, dar nu mai puțin de 150 lei și nu mai mult de 25000 lei pentru persoanele fizice, nu mai puțin de 270 lei și nu mai mult de 50000 lei pentru persoanele juridice”.
75. Pentru intentarea prezentului proces reclamantul a achitat taxa de stat în valoare de 50 000,00 lei, la data de 26.12.2023, fapt confirmat prin ordinul nr. 1454.
76. În conformitate cu pct. 1.1.3 din Anexa nr. 1 a Legii taxei de stat nr. 213 din 31.07.2023, Taxa de stat pentru cererile de chemare în judecată privind litigiile cu caracter patrimonial, pentru cererile de contestare a unui titlu executoriu sau a unui alt document prin care încasarea se produce în mod incontestabil dacă valoarea acțiunii este de 50001–1500000 lei, constituie 2 050,00 lei + 3% din valoarea acțiunii care depășește 50 001,00 lei.
77. Astfel având în vedere faptul că reclamantul și-a concretizat prin majorarea pretențiilor cererea de chemare în judecată, valoarea majorării constituind 265 622,28 lei, reclamantul a achitat suplimentar, taxa de stat în mărime de 8 519,00 lei, fapt confirmat prin ordinul de plată nr. 762 din 01 iulie 2024.
78. Luând în considerație că cerințele reclamantului au fost admise parțial, și raportându-le la prevederile art. 3 alin. (1) lit. a) din Legea taxei de stat nr. 1216 din 03 decembrie 1992, Legii taxei de stat nr. 213 din 31.12.2023, art. 94 Cod de procedură civilă, instanța ajunge la concluzia de a admite cerința reclamantului privind încasarea taxei de stat, urmând a încasa din contul pârâtului o taxă de stat în mărime de 56 204,85 lei cu titlu de taxă de stat.
79. Totodată, instanța de judecată nu se expune asupra fiecărui argument invocat de participanții la proces, ținând cont de Avizul nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni, în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei, din care rezultă că motivarea hotărârii nu trebuie înțeleasă ca necesitând un răspuns la fiecare argument invocat.
80. Aici se va remarca că potrivit jurisprudenței Curții Europene, pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea trebuie să evidențieze că, judecătorul a examinat chestiunile esențiale prezentate și nu trebuie interpretată ca impunând un răspuns detaliat la fiecare argument (Van de Hurk vs Țările de Jos, 19 aprilie 1994, pct.61, seria A, nr.288).
81. De asemenea, instanţa de judecată menționează că în cadrul examinării cauzei a creat participanţilor la proces, condiţii obiective şi echitabile, pentru exercitarea drepturilor şi obligaţiunilor procedurale, fapt ce se încadrează în asigurarea dreptului părţilor la un proces echitabil, garantat şi asigurat prin art. 6 al Convenţiei Europene pentru apărarea Drepturilor Omului.

82. Reieșind din probele administrate, bazate pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar și apreciate, în baza art.130 Cod de Procedură Civilă al RM, din punct de vedere al pertinenței, admisibilității, veridicității, iar în ansamblu sub toate aspectele în coroborarea lor, instanța ajunge la concluzia admiterii parțiale a cererii de chemare în judecată depuse de Întreprinderea Municipală ”Piața Centrală” împotriva S.C.”Midarcom” S.R.L. cu privire la încasarea datoriei, penalității contractuale și cheltuielilor de judecată.
83. În conformitate cu prevederile art. art. 238-241 CPC al RM, instanţa de judecată,-

h o t ă r ă ş t e:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de către Întreprinderea Municipală ”Piața Centrală” împotriva S.C.”Midarcom” S.R.L. cu privire la încasarea datoriei, penalității contractuale și cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la S.C.”Midarcom” S.R.L., IDNO 1003600125523 în beneficiul Întreprinderii Municipale ”Piața Centrală”, IDNO 1003600056726 datoria pentru locațiunea spațiilor comerciale pentru perioada anilor 2021 – iunie 2024 în mărime totală de **1 319 472,00 lei** (un milion trei sute nouăsprezece mii patru sute șaptezeci și doi lei) și cheltuieli de judecată formate din taxa de stat în mărime de **56 204,85 lei** (cincizeci și șase mii două sute patru lei și 85 bani) .

În rest, cererea de chemare în judecată se respinge ca neîntemeiată.

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

Președintele ședinței,
Judecător **Brăgaru Alina**