Dosarul nr. 2-539/2024
2-24030618-09-2-19032024

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

14 februarie 2025 **mun. Bălţi**

Judecătoria m. Bălţi(sediul central)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Snejana Dubceac
Grefier Maria-Luiza Repeșco

examinînd în şedinţă de judecată publică cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată (concretizată) depusă de Primăria satului Elizaveta împotriva Lupăcescu Stepanida în calitate de intervenient accesoriu Serviciul Cadastral Teritorial Bălți privind încasarea penalității

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces:

1. La data de 19 martie 2024, Primăria satului Elizaveta a depus cerere de chemare în judecată către Lupăcescu Stepanida în calitate de intervenient accesoriu Serviciul Cadastral Teritorial Bălți privind încasarea penalității.
2. În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, Primăria satului Elizaveta în calitate de Arendator și Lupăcescu Stepanida în calitate de Arendaș au încheiat contracte de arendă a terenurilor cu destinație agricolă după cum urmează: contract nr.6 din 28.01.2021 cu termen pînă la 28.01.2046, teren cu nr.cadastral *****, cu suprafața 1.0 ha, la preț de 5000 lei (conform contractului); contract nr. 5 din 28.01.2021 cu termen pînă la 28.01.2046, teren cu nr. cadastral *****cu suprafața 1.0 ha, la preț 6500 lei (conform contractului); nr. 3 din 28.01.2021 cu termen pînă la 28.01.2046, teren cu nr. cadastral *****, cu suprafața 1.0, la preț 3250 lei (conform contractului); contract nr. 2 din 28.01.2021 cu termen pînă la 28.01.2046, teren cu nr.cadastral *****, cu suprafața 2.0 ha, la preț de 7000 lei (conform contratului); contract nr. 1 din 28.01.2021 cu termen pînă la 28.01.2046, teren cu nr.cadastral *****, cu suprafața de 8.0 la preț de 84000 lei (conform contractului), în total 5 contracte cu suma totală de 105750 lei.
3. Indică reclamantul că, conform pct 10, cap.5 lit. (c), similar pentru toate contractele menționate supra, arendașul este obligat, să achite plata pentru arendă în termenul și modul stabilit. Conform cap.II pct 3 ale contractelor, termenul de achitare a plății de arendă este diferențiat și constituie achitarea a câte ¼ din cuantumul anual la 30.03, 30.06, 30.09, și 30.11 în fiecare an.

4. Susține reclamantul că, arendașul, nu și-a onorat obligațiunile contractuale, fapt ce a generat o restanță în sumă de 206230,0 lei plăți de bază la 01.01.2024, inclusiv 105750,0 lei (pentru anul 2022). Concomitent conform pct.1.3 al Deciziei nr.02/13 din 05.04.2017 penalitatea constituie 1% din plata neachitată pentru fiecare zi de întârziere. La situația din 01.01.2024 cuantumul penalității pentru neachitarea plății de arendă constituie 528032,93 lei.
5. La fel, reține reclamantul că, faptul existenței restanțelor menționate și cuantumul acestora este recunoscut și de către Arendaș. Așa, ca răspuns la avizul Arendatorului nr.355 din 11.08.2023 privind achitarea restanțelor, arendașul a solicitat acordarea unui termen (până la 15.10.2023) pentru achitarea plăților de bază și exonerarea de plata penalității. Arendatorul prin răspunsul nr.412 din 19.09.2023 a acceptat termenul solicitat pentru achitarea plăților de bază și a propus arendașului elaborarea unui grafic de eșalonare a achitării penalității. La momentul depunerii cererii arendașul nu a achitat nici plata de bază nici penalitatea și nu a solicitat reeșalonarea acestora.
6. Afirmă reclamantul că, Arendatorul a întreprins măsurile necesare pentru soluționarea amiabilă a litigiului. Așa, la 11.08.2023 prin avizul nr.355, Primăria satului Elizaveta a informat arendașul despre existența restanțelor la plata de arendă cu anexarea calculelor acestora și rechizitele bancare pentru achitarea lor. La 19.09.2023 prin răspunsul nr.412, primăria a acceptat prelungirea termenului de achitare a restanțelor până la 15.10.2023 și reeșalonarea achitării penalității, la care arendașul nu a reacționat. Astfel, din motivul că arendașul nu-și onorează obligațiile contractuale referitor la plata de arendă, arendatorul este nevoit să se adreseze în instanța de judecată, pentru încasarea plății de arendă în mod forțat, precum și pentru rezoluțiunea contractului. Astfel la 26.01.2024 prin Decizia consiliului sătesc Elizaveta nr. 1/8 s-a decis adresarea în instanța de judecată privind rezoluțiunea contractului și încasarea forțată a datoriei debitoriale.
7. Totodată, menționează reclamantul că potrivit pct. 1.3 al Deciziei Consiliului satului Elizaveta nr.02/13 din 05.04.2017 penalitatea constituie 1% din plata neachitată pentru fiecare zi de întârziere. Astfel, conform calculelor contabile cuantumul penalității la situația din 01.01.2024 constituie 528032,93 lei.
8. Solicită reclamantul: dispunerea încasării din contul Lupăcescu Stepanida în beneficiul Primăriei satului Elizaveta a restanțelor în sumă de 206230,0 lei și penalității în sumă de 528032,93 (la situația din 01.01.2024). Rezoluțiunea contractelor de arendă a terenurilor după cum urmează: contract nr.6 din 28.01.2021, teren cu nr.cadastral *****; contract nr. 5 din 28.01.2021 teren cu nr. cadastral *****; contract nr. 3 din 28.01.2021, teren cu nr. cadastral *****; contract nr. 2 din 28.01.2021 teren cu nr.cadastral *****; contract nr. 1 din 28.01.2021, teren cu nr.cadastral *****, în total 5 contracte.
9. La data de 29 martie 2024, intervenient accesoriu Serviciul Cadastral Teritorial Bălți a depus referința, prin care a indicat că, cu statutul procesual al I.P. “Cadastrul Bunurilor Imobile” - intervenient accesoriu, nu este de acord, or, în speță dată, IP

“ASP” nu are careva interes de intervenție în proces, nu se alătură nici uneia din părți. (f.d.71)

10. La data de 02 mai 2024 din partea reprezentantului pîrîtei Lupăcescu Stepanida, avocat Andrei Mandraburca a parvenit referința, prin care ultimul a indicat că, obiectul acțiunii îl constituie 5 contracte de arendă funciare încheiate cu administrația publică locală, ca urmare a adjudecării la licitație a dreptului de arendă asupra 13 ha de teren arabil. La caz, reprezentantul pîrîtei notează faptul că la etapa participării la licitație, cât și la etapa semnării contractului de arendă propriu-zis, nu au fost comunciate și nu au fost aduse la cunoștință pârâtului prevederile Deciziei Consiliului Sătesc Elizaveta nr. 2/13 din 05 aprilie 2017 cu privire la întărirea procentului de penalitate pentru întârzierea de achitare a plății de arenda a terenurilor agricole. În anul 2022, acest sector de teren a fost grav afectat de secetă, fapt pentru cure s-a solicitat eșalonarea plății de arendă. Arendatorul a acceptat argumentele legate de eșalonare, însă a pretins și pretinde achitarea penalităților de întârziere, într-un cuantum exagerat, fără a ține cont de cauzele care au stat la baza imposibilității de achitare în termen a plății de arendă. Baza de calcul a penalității se întemeiază pe o Decizie a Consiliului Sătesc Elizaveta din 05 aprilie 2017, cuantumul acestei penalități nu a fost coordonat și negociat cu arendașul, fiind folosită practică abuzivă în raport cu acesta.

11. Mai invocă reprezentantul pîrîtei prin referința depusă că, reglementarea clauzelor penale prin Deciziile Consiliului Sătesc este o practică abuzivă, ori la caz, procentul de penalitate nu se negociază la propriu cu arendașul, acesta fiind pus în situația de a achita o penalitate pe care nu a acceptat-o la momentul încheierii tranzacției. La caz, penalitatea pretinsă de la pârât nu poate fi calificată ca fiind o clauză penală contractuală, dar nici nu poate fi încadrată în categroia clauzelor penale legale. În esență, disputa legată de penalitate constituie motivul pentru care există ecest litigiu. La data de 01 martie 2024, în vederea soluționării problemei legate de achitarea plății de arendă pârâtul a semnat cu compania „Magnum Protect” SRL un Contract de societate civilă, potrivit căruia și-a asumat un șir de angajamente, în special participarea cu aportul - dreptul de folosință asupra sectoarelor de teren deținute cu titlu de arendă. Această companie și-a luat angajamentul de a achita plata de arendă, fapt care a fost executat la data de 27 martie 2024. În următoarea zi, la data de 28 martie 2024, pîrîta a recepționat setul de acte de la instanță pe prezenta cauză civilă, de unde pârâta a aflat despre faptul că Primăria s. Elizaveta s-a adresat în instanța de judecată cu o cerere de chemare în judecată prin care a solicitat rezilierea Contractului și achitarea datoriei de bază și a penalității. La caz, indică reprezentantul pîrîtei că, reclamantul nu a înaintat o declarație de rezoluțiune a Contractelor de arendă, dar a emis un act administrativ de reziliere a relațiilor contractuale. La ședința consiliului sătesc din 26.01.2024 partea pârâtă nu a fost invitată, ceea ce ar fi fost firesc în această situație, actul administrativ propriu zis a fost comunicat pârâtei odată cu cererea de chemare în judecată, fără a fi acordat un termen rezonabil pârâtei de executare a obligației, și nu în ultimul rând, prezenta cerere de chemare în judecată urmărește scopul încasării nejustificate a unei penalități exagerate. Astfel, consideră

reprezentantul pîrîtei că cererea de chemare în judecată formulată este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

12. La data de 14 ianuarie 2025 reprezentantul reclamantului Primăria s. Elizaveta, Veaceslav Gugurin a depus în instanță cerere de reducere a cuantumului pretențiior în acțiune. Prin cerere nominalizată reclamantul a solicitat excluderea din cuantumul pretențiilor înaintate a sumei de 206230 lei ce constituie restanța la plățile de bază și rezoluțiunea contractelor de arendă, și dispunerea încasării din contul lui Lupăcescu Stepanida în beneficiul Primăriei satului Elizaveta a penalității în sumă de 528032,93 lei (la situația din 01.01.2024), precum și dispunerea recuperării din contul pîrîtei a cheltuielilor de judecată.

13. La data de 10.02.2025 reprezentantul pîrîtei Lupăcescu Stepanida, avocat Andrei Madraburca a depus referința suplimentară, prin care a indicat că, datoriile de bază au fost stinse integral, fapt pentru care s-a depus la Primăria s. Elizaveta o cerere cu privire la încetarea cauzei civile. Ba mai mult decât atât, Consiliul local s. Elizaveta a permis Arendașului să transmită terenul în subarendă. La caz, contractul de arendă continua să fie executat în continuare, fapt pentru care consideră că litigiul în partea rezoluțiunii Contractelor de arendă nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 din 28.01.2021 - este epuizat. Totuși partea reclamantă continua să urmărească penalitatea contractuală, care este stabilită într-un cuantum exagerat, în raport cu practica comercială.

14. În cadrul ședinței de judecată reprezentantul reclamantului Primăria s. Elizaveta, Veaceslav Gugurin în cadrul ședinței de judecată a susținut cerere de chemare în judecată (concretizată) și a solicitat încasarea din contul pîrîtei Lupăcescu Stepanida a penlității în mărime de 528032,93 lei.

15. Pîrîta Lupăcescu Stepanida, cît și reprezentantul acesteia avocat Andrei Mandraburca în cadrul ședinței de judecată nu s-a prezentat, prin referință solicitînd examinarea cauzei în lipsa pîrîtei și reprezentantului acesteia.

16. Reprezentantul interveneintului accesoriu Serviciul Cadastral Teritorial Bălți, în cadrul ședinței de judecată nu s-a prezentat, prin cerere solicitînd examinarea cauzei în lipsa sa.

17. La caz, se va menționa că potrivit art. 206, alin. (1), Cod de procedură civilă, Părţile au dreptul să solicite instanţei judecătoreşti examinarea cauzei în lipsa lor şi remiterea copiei de pe hotărâre. Dacă partea solicită să-şi dovedească pretențiile sau obiecțiile prin ascultarea celeilalte părți, instanța cere să se prezinte personal în fată judecății.

18. Având în vedere norma enunțată mai sus, raportată la situația de fapt, precum și ținând seama că, pîrîta Lupăcescu Stepanida, reprezentantul acesteuia avocat Andrei Mandraburca, precum și reprezentantul intervenientului accesoriu Serviciul Cadastral Teritorial Bălți au solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Aprecierea instanței de judecată:

19. *Audiind explicațiile participantului prezent la proces, apreciind argumentele întru susținerea pretenţiilor formulate şi ţinând cont de probatoriul administrat şi legislația pertinentă, instanța de judecată ajunge la concluzia de a admite parțial*

cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria s. Elizaveta împotriva Lupăcescu Stepanida privind încasarea penalității, din următoarele considerente:

20. Articolul 5 alin. (1) Cod de procedură civilă declară, că orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

21. Conform art.117 alin.(1) Cod de procedură civilă, 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.

22. Potrivit art.118 alin.(1) al aceluiași cod, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

23. Conform art.121 Cod de procedură civilă, Instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului, iar art. 130 alin.(1) al aceluiași act normativ prevede că, Instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

24. Conform alin. (3), art. 130 Cod de procedură civilă, fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

25. Reieșind din prevederile art.240 alin.(1) și (3) Cod de procedură civilă, rezultă că, 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. Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

26. Iar potrivit art.9 alin.(1) Codul civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. Alin.(2) lit.a) Drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.

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

28. Potrivit art.10 alin.(1-2) Cod civil, Persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele

moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară; Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.

29. Iar conform art. 16 Cod Civil, apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin: a) recunoașterea dreptului; b) restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui; c) constatarea sau, după caz, declararea nulităţii actului juridic; d) declararea nulităţii actului emis de o autoritate publică; e) impunerea la executarea obligaţiei în natură; f) autoapărare; g) repararea prejudiciului patrimonial şi, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial; h) încasarea dobînzii de întîrziere sau, după caz, a penalităţii; i) rezoluţiunea sau modificarea contractului; j) neaplicarea de către instanţa de judecată a actului ce contravine legii emis de o autoritate publică; k) alte căi prevăzute de lege. (2) Metodele de apărare prevăzute la alin.(1) pot fi invocate dacă sînt întrunite condiţiile stabilite de lege şi, după caz, de actul juridic pentru aplicarea acestora.

30. Astfel, normele legale mai sus citate reflectă posibilitatea oricărei persoanei de a-și exercita drepturile și obligațiile sale cu bună credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. În cazul în care persoana se consideră vătămată într-un drept al său, poate să se adreseze în instanța de judecată pentru a-și apăra dreptul său încălcat.

31. Totodată, potrivit art. 1288, Cod civil, (1) Prin contractul de arendă, o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părţi (arendaş) un teren agricol şi/sau alte bunuri agricole în posesie şi folosinţă pe o durată determinată, iar aceasta se obligă să efectueze plata de arendă. (2) În sensul prezentului capitol prin bunuri agricole se înţeleg mijloace fixe (terenuri cu destinaţie agricolă, inclusiv din intravilanul localităţilor, şi ale fondului de rezervă, maşini, utilaje şi instalaţii destinate lucrărilor agricole, construcţii, inclusiv construcţii hidrotehnice, platforme şi spaţii de depozitare destinate păstrării producţiei agricole, cu terenurile aferente acestora, animale care se folosesc în procesul agricol) şi, după caz, mijloace circulante. (3) Contractului de arendă i se aplică în modul corespunzător dispoziţiile cu privire la locaţiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel.

32. În conformitate cu art. 1289, alin. (1)-(3) Cod civil, Contractul de arendă se încheie în formă scrisă. Dacă părţile nu convin altfel, dreptul de posesie şi folosinţă asupra bunurilor agricole arendate se naşte din momentul semnării contractului de arendă şi poate fi exercitat doar după semnarea actului de predare-primire. Contractul de arendă trebuie să prevadă date privind: a) obiectul contractului; b) termenul arendei; c) componenţa, forma şi cuantumul plăţii pentru arendă; d) condiţiile de folosire a obiectelor situate pe teren, inclusiv a utilajului şi a tehnicii agricole.

33. Conform prevederilor lit. c), d) și f) alin. (3), art. 1296 Cod civil, Arendaşul este obligat: să achite plata pentru arendă în termenul şi în modul stabilit; să achite impozitele şi alte plăţi prevăzute de legislaţie, în cazul în care contractul nu prevede altfel; să respecte alte condiţii prevăzute de legislaţie sau de contract.

34. După cum s-a constatat în cadrul examinării cauzei, între Primăria satului Elizaveta în calitate de Arendator și Lupăcescu Stepanida în calitate de Arendaș, la data de 28.01.2021 cu termen pînă la 28.01.2046 au fost încheiate 5 contracte de arendă a terenurilor cu destinație agricolă, după cum urmează: contract nr. 1, teren cu nr.cadastral *****, cu suprafața de 8.0 ha, la preț pentru exploatare de 84000 lei anual (f.d.21-25); contract nr. 2, teren cu nr.cadastral *****, cu suprafața 2.0 ha, la preț pentru exploatare de 7000 lei anual (f.d.31-35); contract nr. 3, teren cu nr. cadastral *****, cu suprafața 1.0 ha, la preț pentru exploatare de 3250 lei anual (f.d.40-44); contract nr. 5, teren cu nr. cadastral *****cu suprafața 1.0 ha, la preț pentru exploatare de 6500 lei anual (f.d.49-53); contract nr.6, teren cu nr.cadastral *****, cu suprafața 1.0 ha, la preț pentru exploatare de 5000 lei anual (f.d.56-60)

35. Conform pct. 10, cap. 5 lit. (c), similar pentru toate contractele menționate supra, arendașul este obligat, să achite plata pentru arendă în termenul și modul stabilit. Conform cap.II pct 3 ale contractelor, termenul de achitare a plății de arendă este diferențiat și constituie achitarea a câte ¼ din cuantumul anual la 30.03, 30.06, 30.09, și 30.11 în fiecare an.

36. De asemenea, notează instanța că, la fiecare contract de arendă este indicat în calitate de anexă: actul de predare-preluare a terenurilor arendate, planul (extras din plan) cadastral al sectorului de teren arendat, Decizia Consiliului Sătesc Elizaveta 1/13 din 22.01.2021, Decizia Consiliului Sătesc Elizaveta nr. 02/13 din 05.04.2017 […]. (f.d.26-30)

37. Aici instanța menționează că, potrivit Deciziei Consiliului Sătesc Elizaveta nr. 02/13 din 05.04.2017 cu privire la întărirea procentului de penalitate pentru întârzierea a plății de arendă a terenurilor, a clădirilor, și folosirii separate a bazinelor acvatice, la pct. 1 s-a aprobat procentul de penalitate pentru întîrzierea de achitarea a plăților de arendă a terenurilor, construcțiilor și folosirii separate a bazinelor acvatice, după cum urmează: 1.1. Dacă n-a achitat plata de arendă timp de 50 zile după expirarea termenului de achitare a plății de arendă (după 01.01. a fiecărui an se va calcula și încasa cîte 0,1% din plata neachitată pentru fiecare zi de întîrziere. 1.2 Dacă n-a achitat plata de arendă în perioada de la 50 pînă la 180 zile după expirarea termenului de achitare a plății de arendă se va calcula și încasa cîte 0,5% din plata neachitată pentru fiecare întîrziere. 1.3. Dacă n-a achitat plata de arendă de la 180 zile și mai mult după expirarea termenului de achitare a plății de arendă se va calcula și încasa cîte 1,0% din plata neachitată pentru fiecare zi de întîrziere. 1.4. Se va considera că Debitorul (arendașul) este în întîrziere de achitare a plății de arendă cu ziua după 01 ianuarie a fiecărui an. (f.d.28)

38. Potrivit celor susținute de reclamant în cerere de chemare în judecată, ultimul indică că, având în vedere faptul că arendașul, nu și-a onorat obligațiunile contractuale, acesta a acumulat o restanță în sumă de 206230 lei plăți de bază la 01.01.2024, inclusiv 105750 lei pentru anul 2022, precum și o penalitate pentru neachitarea plății de arendă în sumă de 528032,93 lei, conform pct. 1.3 din Decizia Consiliului Sătesc Elizaveta nr. 02/13 din 05.04.2017.

39. În vederea soluționării amiabile a litigiului, reclamantul Primăria satului Elizaveta la 11.08.2023 prin avizul nr.355, a informat arendașul despre existența restanțelor la plata de arendă cu anexarea calculelor acestora și rechizitele bancare pentru achitarea lor. (f.d.20)

40. Ca răspuns la avizul nr.355 din 11.08.2023 privind achitarea restanțelor, pîrîta Lupăcescu Stepanida a solicitat acordarea unui termen, până la 15.10.2023, pentru achitarea plăților de bază și exonerarea de plata penalității. (f.d.17)

41. Astfel, la 19.09.2023 prin răspunsul nr.412, primăria a acceptat prelungirea termenului de achitare a restanțelor până la 15.10.2023 și reeșalonarea achitării penalității. (f.d.16)

42. Având în vedere faptul că pîrîta nu a efectuat careva plăți în vedere stingerii datoriei și penalității, și nici nu au fost înaintate pronuneri de eșalonare a acestora, reclamantul a expediat în adresa Stepanidei Lupăcescu scrisoare nr. 469 din 01.11.2023, prin care a informat pîrîta despre faptul că, materialele aferente litigiului menționat, se transmit pentru examinare instanței judecătorești competente de examinarea cazului. (f.d.15)

43. Ca urmare, din motivul că arendașul nu-și onora obligațiile contractuale referitor la plata de arendă, la 26.01.2024 prin Decizia consiliului sătesc Elizaveta nr. 1/8 s-a decis adresarea în instanța de judecată privind rezoluțiunea contractului și încasarea forțată a datoriei debitoriale și a penalităților. Despre acest fapt debitorul a fost informat prin scrisoarea nr. 81 din 07.02.2024. (f.d.6,7)

44. Ulterior, prin Decizia nr. 8/19 din 06.12.2024 cu privire la modificarea Deciziei nr. 1/8 din 26.01.2024 s-a decis excluderea sintagmei ”Se rezoluționează contractele de arenda funciară a terenurilor agricole, conform tabelului anexat (parte integrantă a Deciziei), proprietate publică a UAT s. Elizaveta, cu încasarea forțată a restanțelor la plata de arendă, impozitul funciar.” În pct.1 a Deciziei nr.1/8 din 26.01.2024 se introduce sintagma ” se dispune încasarea forțată a penalităților, calculate în baza contractelor menționate în tabelul anexat (parte integrantă a Deciziei), confor datelor contabile.” (f.d.116)

45. Ca urmare, prin cerere de chemare în judecată concretizată reclamantul a solicitat încasarea din contul pîrîtei Lupăcescu Stepanida a penalităților în mărime de 528032, 93 lei.

46. În speță, instanța reține că potrivit prevederilor art. 774 alin. (1) Cod Civil, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.

47. Conform art. 775 Cod Civil, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei. Iar în conformitate cu art. 776 alin. (1) Cod Civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

48. În conformitate cu art. 858 alin. (1) și (2) Cod Civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilite.

49. Subsecvent, potrivit art.901 alin.(1) lit.a) Cod civil, atunci cînd, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa: a) să ceară executarea silită a obligației; b) să suspende executarea obligației corelative; c) să reducă obligația sa corelativă; d) să recurgă la rezoluțiunea contractului; e) să ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare; f) să exercite orice alt mijloc juridic de apărare, prevăzut de lege sau contract, pentru realizarea dreptului său încălcat prin neexecutare.

50. La fel, conform art. 947 al.1)-(3) Cod civil, care indică că, clauza penală este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulînd că debitorul, în cazul neexecutării obligaţiei, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate). (2) Prin clauză penală se poate garanta numai o creanţă valabilă. (3) Penalitatea poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligaţiei garantate prin clauza penală sau a părţii neexecutate, inclusiv sub forma unei dobînzi de întîrziere.

51. Art. 953 Codul civil stipulează că, (1) În cazuri excepţionale, luîndu-se în considerare toate împrejurările, instanţa de judecată poate dispune, la cererea debitorului, reducerea penalităţii disproporţionat de mari. La reducerea penalităţii, trebuie să se ţină cont nu numai de interesele patrimoniale, ci şi de alte interese, ocrotite prin lege, ale creditorului. (2) Nu se admite reducerea penalităţii în cazul în care aceasta a fost stinsă prin executare benevolă. (3) Nu se admite reducerea penalităţii pentru întîrzierea executării obligaţiei pecuniare în cazul în care rata penalităţii este egală sau mai mică decît rata legală aplicabilă conform art.942. (4) Orice clauză care derogă de la dispoziţiile prezentului articol în detrimentul debitorului este lovită de nulitate absolută.

52. La caz, instanța de judecată relevă că prin natura sa, raportul juridic obligațional este menit să producă efecte juridice, iar efectul general al oricărei obligații este de a da creditorului dreptul de a obține de la debitor îndeplinirea exactă, cu bună-credință, la locul și la momentul stabilit, a prestației la care s-a obligat.

53. În sensul normelor legale menționate supra, instanța notează că, efectul general al oricărei obligaţii este de a da creditorului dreptul de a obţine de la debitor îndeplinirea exactă a prestaţiei la care s-a obligat. De esenţa acestui principiu este faptul că obligaţiile se consideră executate în mod corespunzător, dacă sunt respectate toate condițiile prevăzute în actul din care au luat naștere, precum ar fi cele privitoare la obiectul, subiectele, locul, timpul şi modul de executare. Condițiile, cărora trebuie să corespundă executarea obligațiilor sunt determinate de lege sau contract. Buna-credinţă este o cerinţă legală, potrivit căreia părțile contractante trebuie să-şi execute obligațiile asumate astfel încît efectele contractului să corespundă, în cel mai înalt grad, voinței lor reale.

54. În speța dedusă judecății, prin contractele de arendă încheiate, părțile litigante au convenit expres referitor la obiectul contractelor, termenul acestora și plata pentru bunurile arendate.

55. La fel, prin Decizia Consiliului Sătesc Elizaveta nr. 02/13 din 05.04.2017 cu privire la întărirea procentului de penalitate pentru întârzierea a plății de arendă a terenurilor, care este anexa la contractele de arendă încheiate între Primăria s. Elizaveta și Lupăcescu Stepanida, s-a aprobat procentul de penalitate pentru întîrzierea de achitarea a plăților de arendă a terenurilor.

56. Astfel, potrivit informației nr. 23 din 12.01.2024, cu privire la restanța plății de arendă a terenului agricol și a impozitului funciar la situația din 01.01.2024, prezentate de reclamant, la pct. 3 se indică că, citat: *"Lupăcescu Stepanida, plata de bază pentru arenda terenului agricol este de 206230,00 lei și penalitatea de 528032,93 lei pentru neachitarea an.2022. 194766,75 x 239 zile x 1,0% =465492,53 (perioada 01.01.23 - 27.08.23) 105480 x70 zile x 0,5% =36918 lei (peroada 29.08.23-09.11.23) 100480 x 51 zile x 0,5% = 25622,40 lei (perioada 11.11.23-31.12.23)".* (f.d.12)

57. Ca urmare, prin cererea de chemare în judecată, se pretinde încasarea de la pîrîta sumei în mărime de 528032,93 lei, cu titlu de penalitate.

58. Instanța de judecată remarcă faptul că, este dreptul exclusiv și liber al părților să stabilească cuantumul și configurația penalității, iar instanța dispune de dreptul de a reduce suma penalității disproporționat de mari. În cazurile în care ar putea fi redusă clauza penală după anumite criterii de drept ce permit reducerea clauzei penale și anume: situaţia financiară dificilă a debitorului; mărimea penalităţii depăşeşte suma datoriei; mărimea excesivă a penalităţii; datoria a fost achitată; o întîrziere neesenţială în executarea obligaţiei de rînd cu procentul înalt al penalităţii.

59. Este relevant făptul că legea nu prevede expres limita de reducere a clauzei penale. Sarcina instanţei în această situaţie constă în aprecierea adecvată a coraportului dintre mărimea penalităţii stabilite şi mărimea prejudiciului real suportat.

60. Reieșind din faptul că în ședința de judecată s-a stabilit cu certitudine că datoria pîrîtului pentru dreptul de arendă pe contractele din 28.01.2021, pentru perioada de arendă în anii 2022 și 2023 a constituit suma de 206230 lei și a fost stinsă de debitor în timpul derulării procesului de judecată, deci în anul 2024, instanța de judecată constată neexecutarea în termen a obligației din partea pîrîtului, ceea ce evident a adus prejudicii creditorului/reclamantului, respectiv, penalitatea nu este altceva, decît o sancțiune pentru debitor în cazul neexecutării la timp a obligațiilor contractuale, iar creditorul este in drept legal de a o solicita, însă suma penalității cerute de către reclamant este disproporționat de mare vizavi de datoria restantă la plata dreptului de arendă, care a fost în sumă de 206230 lei, or, drept criteriu ce permite reducerea penalității excesive, ar putea servi și situația cînd suma penalității depășește suma datoriei.

61. Respectiv, la caz sunt temeiuri de a reduce penalitatea, chiar dacă partea pîrîtă nu a formulat o cerere expresă în acest sens, dar reieșind din calitatea pîrîtului de arendaș a unor terenuri agricole, precum și de faptul că pîrîta pe parcursul derulării procesului

civil menționat a achitat integral datoria de bază, instanţa reduce penalitatea pînă la suma de 100000 lei.

62. În acest context, instanța de judecată consideră rațional ca sancțiunea penalității să nu depășească suma datoriei contractuale a dreptului de arendă și va admite parțial pretenția reclamantului în acest sens și va încasa din contul pîrîtei penalitatea în mărime de 100000 lei.

63. La fel, reține instanța că, în conformitate cu art.83 alin. Codul de procedură civilă, (1) Taxa de stat este o sumă de bani care se percepe, în temeiul legii, de către instanţa judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar. (2) În acţiunile patrimoniale, taxa de stat se determină în funcţie de caracterul şi valoarea acţiunii, iar în acţiunile nepatrimoniale şi în alte cazuri prevăzute de lege, în proporţii fixe, conform Legii taxei de stat nr.213/2023. (3) Se impune cu taxă de stat fiecare cerere de chemare în judecată, cererea reconvenţională, cererea de intervenţie principală, cererea vizând cauzele cu procedură specială, cererea de eliberare a ordonanţei judecătoreşti, cererea de declarare a insolvabilităţii, cererea de eliberare a titlului executoriu privind executarea hotărârilor arbitrale, cererea de apel, cererea de recurs, cererea de eliberare a copiilor (duplicatelor) de pe actele judecătoreşti, precum şi alte cereri prevăzute la pct.1 din anexa nr.1 la Legea taxei de stat nr.213/2023.

64. Potrivit art. 85, alin. (1) Cod de procedură civilă, Scutirile de taxa de stat şi/sau de taxa de timbru sunt prevăzute în pct.1 al anexei nr.2 la Legea taxei de stat nr.213/2023.

65. Astfel, potrivit subpunctului 1.7 din pct.1 al anexei nr.2 la Legea taxei de stat nr.213/2023, Se scutesc de taxa de stat și de taxa de timbru autoritățile administrației publice centrale, organele centrale de specialitate ale administrației publice, Curtea de Conturi și organele subordonate lor finanțate de la bugetul de stat, precum și autoritățile administrației publice locale

66. Totodată, în conformitate cu art.98 alin.(1) Cod de procedură civilă. Cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pîrît proporţional părţii admise din acţiune dacă pîrîtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

67. Potrivit pct.1.1.1 – 1.1.6 din anexa nr.1 al Legii taxei 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 acţiunii este mai mică sau egală cu 5000 lei - 5% din valoarea acţiunii, dar nu mai puţin de 150 lei pentru persoanele fizice şi 250 lei pentru persoanele juridice; dacă valoarea acţiunii este de 5001–50000 lei - 250 lei + 4% din valoarea acţiunii care depăşeşte 5001 lei; dacă valoarea acţiunii este de 50001–1500000 lei - 2050 lei + 3% din valoarea acţiunii care depăşeşte 50001 lei; dacă valoarea acţiunii este de 1500001–5000000 lei - 45550 lei + 2% din valoarea acţiunii care depăşeşte 1500001 lei; dacă valoarea acţiunii este de 5000001–10000000 lei - 115550 lei + 1% din valoarea acţiunii care depăşeşte 5000001 lei;

dacă valoarea acţiunii este egală sau mai mare de 10000001 lei - 165550 lei + 0,5% din valoarea acţiunii care depăşeşte 10000001 lei.

68. Deoarece reclamantul la înaintarea acţiunii este scutit prin lege de la plata taxei de stat, având în vedere valoarea acţiunii admise de instanţa de judecată, şi anume suma de 100000 lei, cuantumul taxei de stat care urmează a fi încasat la bugetul de stat din contul pârâtei Lupăcescu Stepanida constituie suma de 3549,97 lei.

69. În ordinea circumstanțelor de fapt constatate, raportate la normele de drept aplicabile speței, instanța de judecată statuează asupra necesității admiterii parțiale a cererii de chemare în judecată (concretizate) depuse de Primăria satului Elizaveta împotriva lui Lupăcescu Stepanida în calitate de intervenient accesoriu Serviciul Cadastral Teritorial Bălți privind încasarea penalității.

În conformitate cu art.art. 236-238, 241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,-

h o t ă r ă ş t e:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată (concretizată) depusă de Primăria satului Elizaveta împotriva lui Lupăcescu Stepanida în calitate de intervenient accesoriu Serviciul Cadastral Teritorial Bălți privind încasarea penalității.

Se încasează de la Lupăcescu Stepanida în beneficiul Primăriei satului Elizaveta penalitatea în mărime de 100000 (Una suta mii) lei.

În rest pretențiile se resping.

Se încasează de la Lupăcescu Stepanida în beneficiul statului taxa de sta de acărei plată reclamantul a fost scutit în mărime de 3549 (Trei mii cinci sute patruzeci și nouă) lei 97 bani.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile prin intermediul Judecătoriei Bălți (sediul Central).

Preşedintele şedinţei,
judecătorul **Snejana Dubceac**