dosarul nr. 2 – 327/2023
nr. 2-23035139-28-2-09032023

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

12 iulie 2023 or. Dondușeni

Judecătoria raionului Edineț sediul Dondușeni

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul Lilia Țurcan

Grefier Svetlana Guțu

Cu participarea:

Reprezentantului Primăriei or. ***** r-nul Edinet – Nicu Iuri;

Reprezentantului Primăriei or. ***** r-nul Edinet – Ixari Ivan

Avocatul Lungu Cristina care reprezintă interesele pîrîtului SRL ”ACVEDUC”.

Examinând în ședință publică, în limba de stat, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria or. ***** r-nul Edinet împotriva SRL ”ACVEDUC” cu privire la încasarea datoriei și rezoluțiunea contractului, instanța de judecată

a C O N S T A T A T :

Argumentele și solicitările părților

La 09 martie 2023, Primăria or. ***** r-nul Edineț s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui SRL ”ACEVEDUC”, privind încasarea datoriei și rezoluțiunea contractului de arendă a terenului.

În susținerea cererii de chemare în judecată, reclamantul invocă faptul că, între pîrîtul SRL „Acveduc” și Primăria or. ***** r-nul Edineț, în rezultatul licitației publice din 23.06.2014, a fost incheiat Contractul de arendă funciară a terenului din 15.07.2014, obiectul căruia este transmiterea în arendă de către primărie a terenului de pămînt cu destinația pentru construcții cu suprafața de 1,3122 ha, situat în or. *****, str. Gării, 3, cod cadastral 4102105.267 pe termen de 30 ani, cu plata de arendă anuală in mărime de 37300,00 lei.

Conform pct.4 din Contract plata de arendă se achită anual pînă la 20 decembrie, la contul bancar al al primăriei.

Conform pct. 8 lit.d) din Contract „Arendașul este obligat: să achite plata de arendă în termenul și în modul stabilit".

Conform art. 10 alin. (8) din Legea nr.121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice „Nu se permite înstrainarea cu titlu gratuit sau darea în comodat persoanelor fizice sau persoanelor juridice cu capital privat a bunurilor domeniului privat al statului sau al unității administrativ-teritoriale".

Conform art. II, pct. (5), (7) din Legea nr.220/2021 s-a operat modificări la Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pâmîntului, prin care s-a majorat tariful pentru calcularea prețului normativ a pământului din poziția a IV-a din anexă 19873,34 lei pentru un grad-hectar pînă la 36169,48 lei. În temeiul pct. 5 lit.b) și 7 lit. a) din Contract și art. 10 alin. (8) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vînzare cumpărare a pământului, Primăria a întocmit acord adițional la Contract, prin care s-a modificat plata de arendă începînd cu 01.01.2022 pînă la 67870,07 lei anual. Acordul în 2 exemplare și actul de verificare a decontărilor reciproce din 19.12.2022, a fost transmis pîrîtului pentru semnare la data de 26.01.2023, prin scrisoare cu aviz recomandat nr. 8, scrisoarea fiind recepționată la 27.01.2023, însă pînă la moment pârâtul nu a semnat acordul și nici nu a depus careva contestații pe marginea datoriei.

Încălcând condițiile contractuale, pîrîtul nu și-a onorat cu bună credință obligațiile contractuale și nu a achitat plata de arendă pentru folosirea terenului arendat la timpul stabilit. Astfel, în perioada 23.06.2014 - 01.01.2023 a acumulat o datorie în mărime de 347 620,07 lei.

Proba creanței invocate, se confirmă prin actul de verificare a decontărilor reciproce 19.12.2022 și contract. La fel, faptul deținerii de către pîrît a terenului dat, se confirmă prin extrasul din registrul bunurilor imobile 4102105.267 actualizat la 24.02.2023 unde la subcapitolul III este înregistrată grevarea în baza contractului f/n din 15.07.2014 pe perioda 23.06.2014 - 23.06.2044 în favoarea SRL „Acveduc". Pînă la moment pîrîtul nu a depus cerere către Primaria or. ***** privind rezoluțiunea contractului.

Conform capitolului VI. pct. 10 lit.b) din Contract citez, „Contractul de arendă se rezilia. prin hotărîrea inslantei judecătorești, la cererea unei părți conlractante, in legătură neexecutarea de către cealahă pane a obligațiunilor contractuale ".

Conform art. 901 alin. (1) lit.d) din Codul Civil nr. 1107/2002 ”Mijloacele juridice de apărare ale creditorului în caz de neexecutare a obligațiunilor contractuale”

(1) Atunci cînd, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa: d) să recurgă la rezoluțiunea contractului;"

SRL „Acveduc” pe perioada de 9 ani nu și-a onorat obligațiunile contractuale folosind terenul public fără plată, ca consecință primăria are dreptul în scopul utilizării eficiente a patrimoniului public și asigurarea veniturilor la buget, la rezoluțiunea Contractului privind transmiterea în folosință a terenului cu codul cadastral 4102105.267 cu radierea din Registru bunurilor imobile a grevării drepturilor asupra acestui teren.

La data de 26.01.2023, către SRL ”Acveduc” a fost înaintată pretenția nr. 7, care a fost recepționat de pârât la 27.01.2023, prin care acesta a fost informat despre necesitatea achitării datoriei pentru terenul folosit, precum și dreptul primăriei de a rezoluționa contractual, dar pînă la moment, plata corespunzătoare nu s-a efectuat, nici nu a contestat datoria și nu a depus cerere de rezoluțiune a contractului.

Reclamantul Primăria orașului ***** r-nul Edineț, prin cererea înaintată solicită încasarea de la pîrîtul SRL „ACVEDUC,, reprezentat de administratorul Mihail BOTNARIUC, a sumei de 347 620,07 lei ce constituie datoria către Primăria or. *****,r-nul Edineț ca urmare a neachitării plății de arendă pentru terenul transmis în folosință; Rezoluțiunea contractului de arendă funciară a terenului din 15.07.2014 încheiat cu SRL „ACVEDUC” referitor la transmiterea în arendă a terenului cu codul cadastral 4102105.267; Radierea din Registrul bunurilor imobile a grevării terenului cu codul cadastral 4102105.267.

La data de 30.03.2023, avocatul Lungu Cristina în interesele pîrîtului SRL ”Acveduc”, a depus o cerere privind excepția de tardivitate prin care a solicitat admiterea excepției de tardivitate, respingerea acțiunii reclamantei Primăria or. ***** r-nul Edineț înaintată către Societatea cu Răspundere Limitată ”ACVEDUC”, privind încasarea datoriei, ca fiind tardivă.

Prin Încheierea din 12 iulie 2023, s-a refuzat în admiterea cererii cu privire la invocarea excepției de tardivitate înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată ”Acveduc” în cauza civilă la cererea de chemare în judecată formulată de

Primăria or. ***** r-nul Ocnița împotriva SRL ”ACVEDUC” cu privire la încasarea datoriei și rezoluțiunea contractului.

La data de 14 aprilie 2023, avocatul Lungu Cristina, în interesele pîrîtului SRL ”Acveduc” a depus referință la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria or. ***** către SRL „Acveduc ”privind privind incasarea datoriei.

În referința înaintată pîrîtul invocă că, la data de 15.07.2014 a fost încheiat contractul de arendă funciară a terenului între Primăria or.***** (arendator) și SRL „Acveduc„ (arendaș), potrivit căruia arendașul a preluat sectorul de teren cu destinație de construție n.c 4102105267 cu suprafața de 1,3122 ha, urmând ca ultimul să achite plata anuală pînă la data de 20 decembrie în mărime de 37.300 lei.

Sub aspectul tardivității acțiunii, pîrîtul menține poziția expusă prin cererea privind excepția de tardivitate și anume, conform art.267 alin.(l) CC al RM (în vigoare la momentul apariției litigiului), termenul general în interiorul căruia persoana poate să-și apere, pe calea intentării unei acțiuni în instanță de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani.

După cum rezultă din pct.3 din contractului, plata pentru arenda terenului urma a fi facută până la data de 20 decembrie anual.

Conform indicațiilor din cererea de chemare în judecată a reclamantului, pârâtul nu a achitat plata de arendă pentru folosirea terenului arendat din data de 01.12.2015, până în prezent. De asemenea, reclamantul indică că a constatat că părâtul nu și-a onorat obligațiunile contractuale pe termen de 8 ani.

Pîrîtul indică faptul că, la data de 31.12.2015, conform actului de verificare anexat de reclamant, între pârât și reclamant exista o datorie de 55950 lei, astfel, momentul când reclamantul a aflat despre faptul că pârâtul nu își onorează obligațiile contractuale, a apărut în anul 2014.

Astfel, reiese că prescripția extinctivă a început să curgă din anul 2014, de cînd reclamantul a aflat că pârâtul nu își onorează obligațiile, expirând în anul 2017, însă acțiunea a fost depusă în anul 2023.

În cazul în care pârâtul a început să nu își onoreze obligațiile de pe data de 01 ianuarie 2015, reiese că la de 21 decembrie 2015 a fost prima zi în care pentru arendatorul/reclamant a început a curge termenul prescripției extinctive, expirând la 21 decembrie 2018, timp în care, conform art.267 alin.(l) CC urma să înainteze o acțiune în instanța de judecată pentru revendicarea dreptului său.

Mai mult, reclamantul nu a înaintat o cerere prin prisma prevederilor art. 116 CPC cu privire la repunerea acțiunii în termenul legal, precum nu a comunicat

instanței de judecată probe incontestabile ce ar demonstra imposibilitatea îndeplinirii actului procedural în termenul prevăzut de lege.

Astfel, pîrîtul consideră că, omiterea termenului se răsfrânge asupra posibilității apărute la persoană de a-și apăra dreptul încălcat pe calea acțiunii civile, iar expirarea acestuia nu duce la încetarea dreptului subiectiv civil încălcat, ci stinge dreptul subiectiv civil la apărare pe calea acțiunii civile.

De asmenea, prescripția se răsfrânge asupra posiblității exercitării forțate a dreptului la admiterea acțiunii, adică a dreptului la acțiune. De aici rezultă că prescripția extinctivă este determinată ca teremenul pentru apărarea dreptului pe calea acțiunii.

Termenul de prescripție în sine promovează securitatea juridică prin împiedicarea unei părți de a introduce o acțiune dincolo de o anumită dată.

Or, exercitarea dreptului la acțiune după scurgerea termenului de 3 ani, afectează în mod negativ stabilitatea circuitului civil și vine în contradicție cu principiul securității raporturilor patrimoniale.

Sub aspectul netemeiniciei acțiunii,

Consecvent, reclamantul invocă normele legale în vigoare din Codul Civil la momentul depunerii acțiunii în judecată, pe care instanța nu le poate aplica prezentei spețe și nu cele guvernante la momentul apariției litigiului or, potrivit art. 6 alin. (4) Cod Civil al RM (în vigoare la momentul apariției litigiului) - în cazul situațiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guvemeze natura și întinderea drepturilor și obligațiilor părților, precum și orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

Așa dar, acțiunea sub acest aspect este lipsită de temeiurile de drept, fapt ce contravine art. 166 alin. (2) lit.e) CPC.

Reclamantul se bazează pe actul de verificare din 19.12.2022, însă în același act de verificare el indică luna decemrbie 2022 find fixată plata de arendă calculată pentru anul 2022, totodată find fixat și soldul final a situatia din 31.12.2022.

În concordanță cu pct.3 din contract, plata pentru arenda terenului urma a fi făcută până la data de 20 decembrie anual. Astfel, în acest act de verificare, suma pentru anul 2022 nu urma a fi inclusă.

Prin ce metodă a fost eliberat actul de verificare din 19.12.2022 incluzând soldul viitor din 31.12.2022 nu este clar, însă este clar faptul că de către reclamant nu a fost soluționată procedura prealabilă. Or, la pretenția transmisă pârâtului a fost

anexat acest act de verificare din 19.12.2022, în care este efectuat soldul plăților viitoare inexistente la momentul eliberării actului de verificare.

Astfel, pîrîtul consideră că, reclamantul intenționat a indus în eroare pârâtul, fiind remisă o pretenție în care este indicată o sumă nefondată, or, este imposibil să soliciți încasarea sumei în baza unui act de verificare dintr-o anumită data în care sunt indicate sume din viitor, care la momentul emiterii actului de verificare nu puteau fi cunoscute de către reclamant.

Astfel, acțiunea sub acest aspect nu corespunde indicațiilor art. 166 alin. (2) lit. h) CPC RM, ce prevede că în cererea de chemare în judecată se indică date despre respectarea procedurii de soluționare prealabilă a litigiului pe cale extrajudiciară dacă pentru un astfel de litigiu îndeplinirea procedurii este prevăzută de lege sau de contractul părților.

Astfel, ca și în cazul Incheierii Judecătoriei Edineț, sediul Central din data de 19.03.2021 (nr. dosar 2-21039162-28-2c-17032021-1), în conformitate cu art. 170 din. (1) lit. (a), art. 269-270 CPC RM, judecătorul urmează să restituie cererea.

După alin. (l) lit.a) art. 170 CPC RM, judecătorul restituie cererea de chemare în judecată dacă reclamantul nu a respectat procedura de soluționare prealabilă a cauzei pe calea extrajudiciară, inclusiv prin mediere, prevăzută de lege pentru categoria respectivă de cauze sau de contractul părților.

La anexele cererii de chemare în judecată este anexat un acord aditional din 31 .03.2022 cu privire la modificarea și complectarea contractului de arendă funciară din 15.07.2014, însă care nu este semnat de ambele părți, prin care s-a majorat plata de arendă actuală la suma de 67870 lei, astfel, fiind majorată și suma de plată a arendei în actul de verificare predispus de reclamant.

După pct. l al contractului, obiectul contractului are destinație pentru construcții. Potrivit ASP acest teren are modul de folosință agricolă.

Conform art. 1308 Cod Civil al RM, plata anuală pentru arenda terenurilor agricole proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale constituie cel puțin 2% a n prețul normativ al terenului dat în arendă.

Potrivit art.II pct.2) al Legii nr.220 din 16-12-2021 pentru modificarea unor acre normative s-a modificat art. 2) alin. (2) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului după cum urmează: „Tarifele pentru calcularea prețului normativ al pământului se stabilesc pentru o unitate convențională (grad-hectar) pe baza indicilor cadastrali (cantitativi și calitativi), conform anexei la prezenta lege, și se indexează anual de către

Parlament, la propunerea Guvernului, în funcție de rata anuală a inflației publicată Banca Națională a Moldovei.”

Au fost operate modificări a tarifelor pentru calcularea prețului normativ al pământului (pentru o unitate grad-hectar) în lei pentru: 1. Vînzarea-cumpărarea terenurilor cu destinație agricolă, loturilor - de pământ de pe lîngă casă și loturilor pomicole - 1130,31 lei; II. Instrăinarea forțată a terenurilor agricole, loturilor de pământ de pe lîngă casă și loturilor pomicole - 2260,59 lei; III. Excluderea terenurilor din categoriile de terenuri cu destinație agricolă și ale fondului silvic, precum și din circuitul agricol 36169,48 lei. IV. Vînzarea-cumpărarea terenurilor din intravilanul localităților (cu excepția loturilor de pământ de pe lîngă casă) - 36169,48 lei;

Pîrîtul invocă că, modificările se referă doar la vînzarea-cumpărarea, înstrăinarea forțată și excluderea terenurilor din categoriile de terenuri cu destinație agricolă, dar nicidecum la plata pentru areda acestora.

Totodată, potrivit pct. 4 a Notei din aceiași anexă - „prețul normativ al terenurilor cu destinație agricolă, loturilor de pământ de pe lîngă casă și al terenurilor întovărășirilor pomicole se calculează prin aplicarea coeficientului 0,3 la tarifele specificate la poziția I din anexă, însă prezenta normă nu se aplică la calcularea cuantumului plății de arendă a terenurilor agricole.„ În atare situație devine necesar de a face deosebire dintre modificările operate în vederea cuantumului la plata pentru arendă a terenurilor agricole și alte tarife ce nu se referă la aceasta.

Conform art. 1295 CC RM, nu se permite de a efectua unilateral fie o clauză contractuală, fie contractul per ansamblu, totodată potrivit art. 1296 lit. b) CC RM - arendatorul este obligat să acționeze într-o manieră care să nu împiedice folosința normală a bunurilor date în arendă.

Conform art. 1300 alin. (l) CC RM - plata pentru arenda terenurilor agricole se stabilește în unități bănești, se face in natură, în bani sau în natură și în bani, ori într-o altă formă, potrivit acordului dintre părțile contractante, și se efectuează în termenul și în locul prevăzute în contractul de arendă. Consideră că, legiuitorul a prevăzut modificarea plății doar cu acordul părților (plural, ambelor părți), nu a unei dintre părți.

În conformitate cu prevederile art. 308 CC RM, actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

Avînd în vedere că Contractul încheiat este un act juridic bilateral, care presupune manifestarea de voință concordantă a două părți, a arendatorului și a arendașului, la caz însă fiind doar o singură mafistare de voință.

Reclamantul abuziv se folosește de legislație, or această adresare cu cerere de chemare în judecată privind încasarea datoriei, de fiecare dată de către reclamant fiind majorată suma solicitată spre încasare este deja a patra.

Prin încheierea 19.03.2021 a Judecătoriei Edineț, sediul Central, s-a restituit cererea de chemare în judecată depusă de Primăria or. ***** și Consiliul orășenesc *****, r-ul Edineț împotriva SRL ''Acveduc" cu privire la încasarea prejudiciului din motivul că nu a fost respectată procedura prealabilă.

Prin Incheierea 19.07.2021 a Judecătoriei Edineț, sediul Central, s-a restituit cererea de chemare în judecată depusă de Primăria or. ***** și Consiliul orășenesc *****, r-ul Edineț împotriva SRL ''Acveduc" cu privire la încasarea prejudiciului din motivul că nu a fost respectată procedura prealabilă.

Prin încheierea 17.01.2023 a Judecătoriei Edineț, sediul Central, s-a scos de pe rol cererea de chemare în judecată depusă de Primăria or. ***** împotriva SRL „Acveduc" privind incasarea datoriei din motivul că nu s-a prezentat reclamantul, precum și nici reprezentantul reclamantului, necomunicând instanței motivele neprezentării.

De rând cu cele menționate, potrivit art. 94, 96 din CPC al RM, care prevăd că instanța de judecată obligă partea care a pierdut procesul să plătească la cererea părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată.

Cheltuielile de judecată suportate de către SRL „Acveduc" sunt formate din acordarea asistenței juridice, acestea urmează a fi compensate integral din contul Primariei or.***** conform bonului de plată seria DAA nr.13759871 din 20.09.2021, cu suma indicată de 10 000 (zece mii) lei MD achitată avocatului. Bonul în original este anexat la materialele cauzei.

Necesitatea și rezonabilitatea cheltuielilor se determină prin faptul acțiunilor întreprinse de avocat - studierea legislației și a materialelor prezentate de client; discutarea privind situația clientului, întocmirea și prezentarea în instanță a actelor procedural necesare, urmărirea mersului procesului și realizarea căilor de atac și participarea în cadrul ședințelor de judecată.

Cheltuielile efectuate au fost reale, necesare și rationale de unde rezultă - necesitatea și obligativitatea Primariei or.***** de a achita integral cheltuielile - suportate de către SRL „Acveduc".

Prin referința înaintată pîrîtul solicită instanței de judecată respingerea cererea de chemare în judecată depusă de Primăria or. ***** cu obligarea aceastora la plata cheltuielilor de judecată.

Reprezentantul Primăriei or. *** r-nul Edineț** – Nicu Iuri, în ședința de judecată a declarat că, la baza cererii de chemare în judecată împotriva SRL ”Acveduc”, a stat contractul de arendă funciară și Actul de verificare a decontărilor reciproce eliberat de contabilitatea Primăriei, prin care se confirmă datoriile SRL ”Acveduc” față de primăria or. ***** r-nul Edineț în sumă de 55 950 lei; Extrasul din Registrul bunurilor imobile care confirmă înregistrarea Contractului de arendă; decizia Consiliului orășenesc din anul 2020, prin care administratorul SRL ”Acveduc” – Mihail Botnariuc solicită eșalonarea plăților de arendă.

Referitor la datoriile care urmează a fi încasate, ceea ce ține de anul 2015, suma de 55 950 lei, recunoaște că este deja tardivă și nu poate fi încasată.

Ceea ce ține, începînd cu anul 2016 pînă în anul 2021, inclusiv și anul 2022, fără excluderea anului 2023, între Primăria or. ***** și d-nul Botnariuc Mihail, reprezentantul SRL ”ACVEDUC”, a fost încheiat în mod verbal un acord prin care s-a stabilit că d-lui o să presteze servicii de tehnică, echpamente, anume pentru comunale, respectiv d-lui a prestat servicii, care urmau a fi în contul datoriilor, ceea ce nu a avut loc pînă la capăt, deoarece Primăria achita de fiecare dată plata pentru aceste servicii. Achitările efectuate pentru servicii din anul 2016 pînă în anul 2021 sunt anexate la dosar. Primăria or. *****, consideră că au adresat cererea de chemare în judecată în termen, deoarece Botnariuc Mihail a recunoscut datoria. În anul 2020 Botnariuc Mihail s-a adresat către Consiliul orășenesc pentru eșalonarea plății, însă prin decizia Consiliului i s-a refuzat. În anul 2022 Botnariuc Mihail din nou s-a adresat în mod verbal la Consiliul orășenesc pentru eșalonarea plății, personal a fost prezent la ședința consiliului.

Solicită să fie încasată suma de 291 670,07 lei, suma care o pretinde Primăria or. *****, deoarece SRL ”ACVEDUC” a încălcat obligațiile contractuale de achitare a plății de arendă.

Conform capitolului 6 pct. 10 lit b) a Contractului, ”Contractul de arendă se reziliază prin Hotărîrea instanței judecătorești la cererea unei părți contractuale în legătură cu neexecutarea de către cealaltă parte a obligațiilor contractuale.

Reprezentantul Primăriei or. *** r-nul Edineț** – Ixari Ivan, în ședința de judecată a declarant că, în rezultatul licitației publice din 23.06.2014, SRL ”Acveduc” a luat în arendă funciară terenul cu codul cadastral 4102105267 cu

suprafața de 1,3122 ha. Terenul dat, era și este la moment teren cu destinație agricolă, care este amplasat în extravilanul or. ***** r-nul Edineț.

D-nul Botnariuc Mihail, care este directorul SRL ”ACVEDUC”, era la curent că terenul în litigiu este cu destinație agricol. Dumnealui pe acest teritoriu intenționa să construiască o bază pentru păstrarea tehnicii. Primăria or. ***** era la current despre intențiile cet. Botnariuc Mihail, i s-a explicat că pămîntul este cu destinație agricolă, însă Botnariuc Mihail a insistat și a participat la licitație. Cînd s-a petrecut licitația, Botnariuc Mihail a participat la licitație, a fost de acord cu condițiile contractului.

În cazul în care Botnariuc Mihail construia imobilul de care avea nevoie pe sectorul dat de pămînt, prin Decizia Consiliului era posibil de schimbat destinația acestui teren. Botnariuc Mihail a promis că timp de un an sau doi, construiește tot și înregistrează la Cadastru. D-lui a fost de acord cu calculul privind plata pentru arendă, a semnat contractul. Însă nu este clar din ce motiv nu achită plata pentru arendă.

Botnariuc Mihail s-a adresat la Consiliul orășenesc, a solicitat eșalonarea plății de arendă. La moment construcțiile nu sunt autorizate, starea financiară a d-lui Botnariuc Mihail este foarte grea.

Ulterior, s-a majorat plata pentru arendă, însă nu Primăria a majorat plata pentru arendă, s-a majorat în baza Legii privind modificarea Legii nr. 1308 privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare.

La fiecare 3 ani, se face revizie, se verifică sumele care nu au fost acumulate la bugetul local. În Legea nr. 220 din 16.12.2021, la art. 7 au fost specificate tarifele modificate, care se aplică și la calcularea plății de arendă.

O asemenea acțiune a fost înaintată în alt sediu a Judecătoriei Edineț, însă nu a fost dusă pînă la capăt, cererea a fost scoasă de pe rol. Ulterior, fostul jurist a mai adresat o cerere de chemare în judecată, care la fel a fost scoasă de pe rol.

Pe terenul dat în arendă, este o construcție capitală, un angar pentru păstrarea tehnicii, care nu este înregistrat la Organul Cadastral, este o construcție neautorizată, care va fi supusă demolării.

Reprezentantul pîrîtului – SRL ”ACEVEDUC”, în persoana avocatului Cristina Lungu, în ședința de judecată a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de Primăria or. ***** r-nul Edineț împotriva SRL ”ACEVEDUC”, ca fiind neîntemeiată, invocînd că, susține cele invocate în referință. A menționat că suma solicitată de reclamant este nu numai ilegală,

tardivă și neîntemeiată, dar și abuzivă, pentru că a fost depusă o cerere, care a fost scoasă de pe rol, altă cerere a fost restituită și Primăria or. *****, din nou face aceiași încercare. Cererea anterioară a fost restituită din motiv că nu au fost îndeplinire careva cerințe legale, dar suma nu diferă în mare parte, pentru că au mai adăugat cîteva luni. Din noi, pe aceleași temeiuri Primăria or. ***** încearcă să depună o astfel de cerere pe aceleași cerințe.

Consideră că cererea depusă de Primăria or. ***** r-nul Edineț nu numai că este tardivă, dar și neîntemeiată cu prevederile care au fost indicate și anexate la cererea de chemare în judecată, deoarece se solicită rezoluțiunea contractului de arendă pentru neachitarea sumelor, necătînd la faptul că, reclamantul nu a ajuns la data achitării pentru anul 2023, care urmează a fi achitat în luna decembrie. Ceea ce ține de rezoluțiunea contractului, toate motivele sunt indicate în referință.

Aprecierea instanței de judecată:

Audiind explicațiile participanților la proces, examinând materialele cauzei, apreciind probatoriul administrat în conformitate cu art. 130 Cod de procedură civilă și raportând, per ansamblu, cele constatate la prevederile legale ce guvernează litigiul, instanța de judecată consideră acțiunea parțial întemeiată și care urmează a fi admisă în parte, din considerentele ce urmează a fi expuse infra.

În continuare, conform art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în pricini 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 pricinii.

Potrivit art. 118 alin. (1) din Codul 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.

Conform art. 121 din Codul 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.

Iar, în conformitate cu prevederile art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, 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.

În corespundere cu 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.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) și (3) din Codul de procedură civilă, 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 și admisibilitatea.

Din interpretarea art. 6 din Convenția europeană a Drepturilor Omului, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil și acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărârile contestate asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum și argumentelor invocate de către părți întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (cauza Garcia Ruiz vs Spania, Hotărâre din 21 ianuarie 1999, § 26).

Initial, instanța de judecată menționează că la cazul din speță sunt aplicabile prevederile Codul civil în redacția legii în vigoare până la 1 martie 2019, în contextul în care, raportul juridic creat între părțile implicate în prezentul litigiu **(**contractul de arendă funciară) datează cu 23 iunie 2014.

Prevederile art. 6 alin. (1) și (2) din Codul civil în redacția legii în vigoare până la 1 martie 2019, stipulează că, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare.

Legea nouă este aplicabilă situațiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare.

În ședința de judecată, au fost elucidate următoarele circumstanțe de fapt relevante, și anume: în rezultatul licitației publice din 23.06.2014, Primăria or. ***** r-nul Edineț, în calitatea de arendator și SRL ”Acveduc”, în calitate de arendaș, au încheiat contractul de arendă funciară a terenului din 15 iulie 2014, însoțit de actul de primire-predare a terenului arendat, (f.d. 5-8).

Obiect al contractului de arendă este terenul de pământ cu destinația pentru construcții cu suprafața de 1,3122 ha, situat în or. *****, str. Gării 3, cod cadastral 4102105.267.

Potrivit pct. 3 al contractului, termenul de arendă a fost stabilit pe o perioadă de 30 ani, și anume din 23.06.2014 până la 24.06.2044.

Iar, potrivit pct. 4 al contractului sus-nominalizat, pârâtul SRL ”Acveduc” și-a asumat obligația să achite cel mult pînă la data de 20 decembrie anual, suma de 37300 (treizeci și șapte mii trei sute) lei.

Conform art. II, pct. (5), (7) din Legea nr.220/2021 s-a operat modificări la Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pâmîntului, prin care s-a majorat tariful pentru calcularea prețului normativ a pămîntului din poziția a IV-a din anexă 19873,34 lei pentru un grad-hectar pînă la 36169,48 lei.

Conform pct. 5 lit.b) și 7 lit. a) din Contract și art. 10 alin. (8) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vînzare cumpărare a pămîntului, Primăria a întocmit acord adițional la Contract, prin care s-a modificat plata de arendă începînd cu 01.01.2022 pînă la 67870,07 lei anual.

Acordul în 2 exemplare și actul de verificare a decontărilor reciproce din 19.12.2022, a fost transmis pîrîtului pentru semnare la data de 26.01.2023, prin scrisoare cu aviz recomandat nr. 8, scrisoarea fiind recepționată la 27.01.2023. Pârâtul nu a semnat acordul și nici nu a depus careva contestații pe marginea datoriei.

Din declarațiile reprezentantului Primăriei or. ***** r-nul Edineț, SRL ”ACVEDUC”, din materialele anexate la cauza civilă, se vede că, în anul 2020 Botnariuc Mihail s-a adresat către Consiliul orășenesc cu un demers privind eșalonarea plății pentru arenda terenului. Prin Decizia nr. 9/12 din 16.10.2020, a fost refuzat în admiterea demersului înaintat de SRL ”ACVEDUC”. În anul 2022 Botnariuc Mihail din nou s-a adresat în mod verbal către Consiliul orășenesc pentru eșalonarea plății, a fost prezent la ședința consiliului.

Instanța consideră că, prin negocierile duse, pîrîtul a recunoscut datoria formată, părțile au menținut în continuare și în mod tăcit relațiile contractuale.

Încălcînd condițiile contractuale, pîrîtul nu a achitat plata de arendă pentru folosirea terenului arendat la timpul stabilit.

Potrivit actului de verificare privind decontările reciproce din 19 decembrie 2022, între Primăria or. ***** r-nul Edineț și SRL ”Acveduc”, conform contractului de arendă din 15.07.2014, datoria totală aferentă acestuia este de 347 620,07, (f.d. 22).

Potrivit pct. 10 lit. b) al contractului menționat, contractul de arendă se reziliază prin Hotărîrea instanței judecătorești la cererea uneia dintre părțile contractante, în legătură cu neexecutarea de către cealaltă parte a obligațiunilor contractuale.

Prin prisma art. 512 alin. (l) din Codul Civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute.

Potrivit prevederilor art. 514 din Codul Civil, care reglementează temeiul nașterii obligațiilor, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Prevederea de la art. 572 din Codul Civil, stabilește condițiile generale de executare a obligațiilor și anume temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Articolul 911 din Codul civil, definește arenda - contractul încheiat între o parte proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal de terenuri și de alte bunuri agricole (arendator) - și altă parte (arendaș) cu privire la exploatarea acestora pe o perioadă determinată și la un preț stabilit de părți.

Potrivit art. 916 din Cod civil, plata arendei se face în natură, în bani sau în natură și bani, potrivit acordului dintre părți, și se execută în termenul și în locul stabilit în contract.

Potrivit art.733 Codul Civil, contractul nu poate fi altfel rezolvit, reziliat sau revocat decît în temeiuri prevăzute de lege sau prin acordul părților..

Conform art. 735 Cod civil, o parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esențială din partea celeilalte părți. Pentru determinarea neexecutării esențiale, în special se iau în considerare următoarele circumstanțe: a) neexecutarea privează substanțial creditorul de ceea ce acesta se aștepta de la executarea contractului, cu excepția cazului când debitorul demonstrează că nu a prevăzut și nu putea să prevadă în mod rezonabil rezultatul scontat; b) executarea întocmai a obligațiilor ține de esența contractului; c) neexecutarea este intenționată sau din culpă gravă; d) neexecutarea dă temei creditorului să presupună că nu poate conta pe executarea în viitor a contractului.

Astfel, va fi considerată esențială orice neexecutare a debitorului care a împiedicat creditorul să obțină rezultatul la care a sperat în momentul încheierii contractului. Pentru aplicarea acestui criteriu, se va ține cont atât de voința

creditorului, cât și de faptul dacă rezultatul pe care-l aștepta putea fi obținut în mod obiectiv.

Art. 737 Cod civil, stipulează că rezoluțiunea contractului operează prin declarație scrisă față de cealaltă parte. Dacă prestația este oferită cu întîrziere sau nu corespunde în alt fel prevederilor contractului, creditorul pierde dreptul de rezoluțiune dacă nu notifică cealaltă parte într-un termen rezonabil de la data la care a aflat sau trebuia să afle despre oferta sau executarea necorespunzătoare.

Potrivit art. 738 alin. (1) Cod civil, în cazul exercitării dreptului de rezoluțiune, contractul încetează și părțile sunt eliberate de obligația de a presta, trebuind să restituie prestațiile executate și veniturile realizate.

În conformitate cu art. 748 alin. (1) Cod civil, dacă motivul rezilierii constă în neexecutarea unei obligații contractuale, rezilierea este admisibilă numai la expirarea fără rezultat a unui termen de remediere (termen de grație) sau după o somație rămasă fără efect. Dispozițiile art. 709-711 se aplică în modul corespunzător.

Din sensul acestor prevederi legale rezultă că prin rezoluțiunea contractului se înțelege desființarea retroactivă a contractelor cu executare uno ictu (instantanee) în cazul în care una din părți nu execută obligațiile contractuale. Deci prin declarația de rezoluțiune contractul încetează să producă efecte juridice chiar de la momentul încheierii contractului. Prin voința uneia dintre părți contractul poate fi desființat numai în temeiurile și cu respectarea procedurii stabilite de lege. Scopul acestui articol este de a stabili că creditorul are dreptul de rezoluțiune a contractului în cazul în care debitorul nu execută obligația în mod corespunzător sau în termenul stabilit cu condiția că neexecutarea este esențială.

În cazul în care contractul se desființează din cauza neexecutării de către una dintre părți a obligațiilor contractuale, desființarea contractului poate fi făcută doar cu respectarea regulilor cu privire la punerea în întârziere a debitorului.

Prin pretenția nr. 7 din 26.01.2023, (f.d. 19), expediată în adresa pârâtului SRL ”Acveduc” – administrator Mihail Botnariuc, reclamanta Primăria or. ***** r-nul Edineț a solicitat achitarea benevolă a datoriei, cât și intenția de a rezilia contractele de arendă, în caz de neonorare a obligațiilor contractuale.

Astfel, relevă instanța, obligațiile asumate de către reclamantul Primăria or. ***** r-nul Edineț, conform contractului de arendă, au fost îndeplinite integral, pe când pârâtul SRL ”Acveduc”, nu și-a onorat obligațiile asumate, neachitând plata de arendă aferentă contractului.

Prin urmare, instanța de judecată relevă că raportând circumstanțele de fapt ale pricinii, constatate în cadrul dezbaterilor judiciare cu normele de drept enunțate mai sus, ținând cont de faptul că părțile contractuale și-au asumat obligații reciproce, precum și de faptul că obligația plății datoriei de către pârâtul SRL ”Acveduc” nu a fost executată în termenul și modul corespunzător, instanța consideră că urmează a fi reziliat contractul de arendă a terenului din 15.07.2014, încheiat între Primăria or. ***** r-nul Edinet și SRL ”ACVEDUC”, privind transmiterea în arendă a terenului cu codul cadastral 4102105.267, cu dispunerea radierii din registrul bunurilor imobile grevarea terenului cu codul cadastral 4102105.267.

În ceea ce ține de încasarea de la pîrîtul SRL „ACVEDUC„ reprezentat de administratorul Mihail Botnariuc, a sumei de 347 620,07 lei ce constituie datoria către Primăria or. *****,r-nul Edineț ca urmare a neachitării plății de arendă pentru terenul transmis în folosință solicitată de reclamant, instanța de judecată consideră acest capăt de cerere de o admis parțail din următoarele.

Potrivit actului de verificare privind decontările reciproce din 19 decembrie 2022, între Primăria or. ***** r-nul Edineț și SRL ”Acveduc”, conform contractului de arendă din 15.07.2014, datoria totală aferentă acestuia este de 347620,07, (f.d. 22).

În ședința de judecată, reprezentantul Primăriei or. ***** r-nul Edineț – Nicu Iuri, referitor la datoriile care urmează a fi încasate, a declarat că, ceea ce ține de soldul la situația din 31.12.2015, suma de 55 950 lei, recunoaște că este deja tardivă și nu poate fi încasată, însă solicită să fie încasată suma de 291 670,07 lei, suma care o pretinde Primăria or. *****, deoarece SRL ”ACVEDUC” a încălcat obligațiile contractuale de achitare a plății de arendă.

Prin urmare, instanța de judecată va dispune încasarea din contul pârâtului SRL ”Acveduc” în beneficiul reclamantei Primăria or. ***** r-nul Edineț, a sumei de 291 670,07 lei cu titlu de datorie contractuală.

În conformitate cu art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a cauzei.

Conform art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, 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 pârâtului - proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Potrivit art.3 alin.(1) din Legea nr.1216 din 03.12.1992 cu privire la taxa de stat, pentru cererile de chemare în judecată privitor la litigiile cu caracter patrimonial constituie 3% din valoarea acțiunii sau și nu mai puțin de 270 lei de la persoanele juridice.

În temeiul art. 85 alin. (1) lit. i) CPC, de taxă de stat pentru judecarea cauzelor civile se scutesc: autoritățile 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 - la înaintarea acțiunilor și la contestarea hotărîrilor instanțelor judecătorești, inclusiv în cauzele examinate în procedură de contencios administrativ, indiferent de calitatea lor procesuală.

Potrivit art. 98 alin. (1) Cod de procedură civilă, cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanța judecătorească, precum și taxa de stat, de a căror plată
reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pîrît proporțional părții admise din acțiune dacă pîrîtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

În continuare, instanța de judecată va dispune încasarea taxei de stat din contul lui SRL ”Acveduc”, în beneficiul statului, în sumă de 8750,10 (opt mii șapte sute cincizeci, 10) lei cu tiltu de cheltuieli de judecată sub forma taxei de stat proportional acțiunii admise, de a cărei plată, reclamanta a fost scutită.

În conformitate cu prevederile art. 238-241 Cod de Procedură Civilă , instanţa de judecată –

***h o t ă r ă ş t e*:**

Se admite parțial acțiunea înaintată de Primăria or. ***** r-nul Edinet împotriva SRL ”ACVEDUC” cu privire la încasarea datoriei și rezoluțiunea contractului.

Se încasează de la Societatea cu Răspundere Limitată ”ACVEDUC”, în beneficiul Primăriei or. ***** r-nul Edinet suma de 291 670,07 (două sute nouăzeci și una mii șase sute șaptezeci,07) lei – datoria formată din neachitarea plății de arendă pentru terenul transmis în folosință.

Se reziliază contractul de arendă funciară a terenului din 15.07.2014, încheiat între Primăria or. ***** r-nul Edinet și SRL ”ACVEDUC”, privind transmiterea în arendă a terenului cu codul cadastral 4102105.267.

Se dispune radierea din registrul bunurilor imobile grevarea terenului cu codul cadastral 4102105.267.

Se încasează din contul Societății cu Răspundere Limitată ”ACVEDUC” în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 8750,10 (opt mii șapte sute cincizeci, 10) lei.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Bălţi în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Edineț sediul Dondușeni.

Preşedintele şedinţei Lilia Țurcan
Judecător