Cauza nr.2-21102962-08-2-09072021 (2-965/21)

H O T Ă R Î R E
ÎN NUMELE LEGII

28 decembrie 2023 sat.
Varnița
Judecătoria Anenii Noi, sediul Bender
În componența :
Președintelui ședinței
Judecătorul Aurelia Plești
Grefier Romina Pleșcan
Cu participarea:
Reclamantului Berzoi Andrei
Reprezentantul pîrîtului SRL ”Basarabia-Agro” (succesorul în drepturi și obligațiuni al CAP ”Basarabia”), Calmîc Serghei
În lipsa:
Reclamantei Berzoi Liuba, citată legal

Examinînd în ședință publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată a reclamanților Berzoi Liuba și Berzoi Andrei către SRL ”Basarabia-Agro” (succesorul în drepturi și obligațiuni al CAP ”Basarabia”) privind încasarea plății de arendă conform contractelor de arendă a patrimoniului pe anul 2020, perioada cuprinsă între 01 ianuarie 2020 și 30 iulie 2020; încasarea compensației anuale în sumă de 40000 lei în beneficiul lui Berzoi Liuba pentru folosirea patrimoniului în lipsa contractelor de arendă pentru perioada de după 30 iulie 2020 și încasarea cheltuielilor de judecată, instanța de judecată,-

C O N S T A T Ă:

Argumentele participanților la proces:

La data de 09 iulie 2021, S.R.L. „Floreni” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui SRL ”Basarabia-Agro” (succesorul în drepturi și obligațiuni al CAP ”Basarabia”) privind încasarea plății de arendă conform contractelor de arendă a patrimoniului pe anul 2020, perioada cuprinsă între 01 ianuarie 2020 și 30 iulie 2020; încasarea compensației anuale în sumă de 40000 lei în beneficiul lui Berzoi Liuba pentru folosirea patrimoniului în lipsa contractelor de arendă pentru perioada de după 30 iulie 2020 și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că, la data de 28.05.2019 s-a adresat către CAP ,,Basarabia,, cu cerere de chemare În judecată. Pretențiile invocate în

cererea de chemare în judecată din 28.05.2018 au fost concretizate prin înaintarea cererii nr. 7542 din 21.11.2019.

În aceste cereri a fost menționat faptul că CAP "Basarabia,, folosește mai mulți ani în procesul de producere cotele-părți valorice ce le aparțin lor cu drept de proprietate, conform certificatului de moștenitor testamentar nr.***** și contractelor de vânzare _ cumpărare a cotelor părți valorice cu nr. de înregistrare notarială: 5148; 7255; 771; 1167; 3721; 4339; 319; 893 894; 1111; 1197; 1303; 1416;1900; 1930; 637; 65s; 1413; 2447; 398; 2325; 5161; 5169; 5173; 5175; 5177; 463; 467; 599; 59; 61; 4907 ;4910; 4912.

Aceste contracte de vânzare-cumpărare au fost încheiate între Berzoi Liuba și diferite persoane, foștii proprietari al acestor cote, care anterior au încheiat cu pârâtul contracte privind arenda patrimoniului ce constituie aceste cote părți valorice.

Mai menționează, că ca rezultat succesoare pe contractele privind arenda patrimoniului a devenit Berzoi Liuba, și anume: - Contractul privind arenda patrimoniului nr. 1095 din 27.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Mînzarari Olga (moştenitor şi succesor-Berzoi Liuba);

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.858 din 23.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Ceavdari Zinaida;

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.794 din 22.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Zmeu Nina;

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.181 din 15.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Oprea Marina;

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.83 din 14.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Lungu Daria (moştenitor şi succesor Lungu Vladimir);

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.272 din 15.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Popov Natalia (moştenitor şi succesor Popov Tudor);

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.128 din 14.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Dogari Macari (moştenitor şi succesor Vrabie Valeriu);

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.882 din 23.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Ghereg Chiril;

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.994 din 26.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Ghereg Chiril;

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.2 din 12.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Covrig Aculina;

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.1035 din 26.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Popov Valeriu;

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.1106 din 21.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Ghereg Fiodor (moştenitor şi succesor-Ghereg Grigori);

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.890 din 25.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Zmeu Parascovia (moştinitor şi succesor Mînzarari Vera);

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.977 din 26.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Jeman Feodor;

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.1423 din 30.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Jeman Nicolai;

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.56 din 03.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Roşior Vladimir (moştenitor şi succesor-Chiper Denis);

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.372 din 18.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Mînzarari Feodsia (moştenitor şi succesor Sertinean Silvia);

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.976 din 26.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Jeman Galina;

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.731 din 22.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Postica Ghenadi;

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.793 din 22.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Mînzarari Valentina;

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.115 din 14.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Secara Zinaida;

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.164 din 14.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Vîzîi Vera;

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.621 din 20.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Berzoi Vera (moştenitor şi succesor Puşcaş Maria);

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.333 din 16.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Berzoi Anton (moştenitor şi succesor Puşcaş Maria);-

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.816 din 21.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Vîzîi Evdochia;

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.270 din 19.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Pelin Vera, (V2,f.d.30);

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.892 din 25.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Mînzarari Vera- nu a fost înmînat arendatorului de către arendaş;

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.296 din 16.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Curleac Elena (moştinitor şi succesor- Postica Zinaida);

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.1073 din 27.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi RaduVera;

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.29 din13.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Maftei Vera;

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.132 din 14.03.2002, încheiat între

CAP „Basarabia,, şi Vîzîi Maria;

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.996 din 26.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia,, şi Porteanchina Maria;

- Contractul privind arenda patrimoniului nr.12 din 12.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia,, şi Bîtca Maftei (moştenitor şi succesor -Renchev Liudmila);

-Contractul privind arend apatrimoniului nr.13 din 12.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia,, şi Bîtca Parascovia (moştenitor şi succesor -Renchev Liudmila);

- Contractul privind arend apatrimoniului nr.60 din martie 2002, încheiat între CAP„Basarabia,, şi Calmîc Svetlana;

- Contractul privind arenda patrimoniului nr. 940 din martie 2002, încheiat între CAP „Basarabia,, şi Gorgan Gheorghe;

În cererea de concretizare a pretențiilor nr. 7542 din 21.11.2019 către CAP „Basarabia,, au fost înaintate următoarele pretenţii:

Încasarea de la pîrît în folosul reclamantei Berzoi Liuba, profitul obţinut nejustificat de către pîrît pentru anul 2015; 2016 în sumă de 1612,89 lei ce constitue echivalentul plaţii de arendă pentru aceşti ani. Cheltuielile de judecată ce constau din asistenta juridică în sumă de 35001ei şi taxa de stat în mărime de 150 lei, în total 3650 lei.

Rezelierea contractelor de arendă sus menționate încheiate de către CAP „Basarabia,, cu foştii proprietari al cotelor-părţi valorice.

Obligarea pârâtului de a preda în posesiune şi folosinţă reclamanţilor părţi din patrimoniul (grupurile de bunuri) proprietate comună pe cote părţi, corespunzător cotei deţinute de către Berzoi Liuba în acest patrimoniu (grupuri de bunuri) (2,1584%), pentu folosirea în comun cu alţi coproprietari conform destinaţiei.

Precizează că prin Hotărîrea Judecătoriei Anenii Noi din 11 martie 2020, dosar nr. 2-874/19 (se anexează) cererea de chemare în judecată a fost admisă parţial. S-a încasat de la CAP „Basarabia,, în beneficiul lui Berzoi Liuba suma de 1612-89 lei ce constitui echivalentul plății de arendă pentru anii 2015-2016. Sau reziliat contractele privind arenda patrimoniului - Contractul privind arenda patrimoniului nr. 1095 din 27.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia,, şi Mînzarari Olga (moştenitor şi succesor-Berzoi Liuba).

Prin cererea Bx 02 din 04.01.2021 (se anexează) am solicitat eliberarea informaţiei cu privire la mijloacele financiare adunate la contul lui Berzoi Liuba la data de 01.01,2021, ce se datorează folosirii de către CAP „Basarabia,, a patrimoniului susmenţionat în procesul de producere.

Prin scrisoarea de răspuns a CAP „Basarabia,, nr.05 din 15.02.2021 această întreprindere a hotărât să îi lege în continuare de fostele contracte sus menționate de

arendă a patrimoniului deja reziliate, răspunzând-le că, cât privește suma plăţii pentru anul 2020, ea conform contractelor de arendă va fi calculată către data de 31 mai 2021.

Prin cererea Bx 06 din 24.05.2021 a solicitat de la CAP „Basarabia,, achitarea plaţii, ce se datorează folosirii de către CAP „Basarabia,, în anul 2020 a cotelor părţi valorice ce le aparțin cu drept de proprietate, în baza contractelor de vînzare-cumpărare, încheiate cu diferite persoane. De asemenea la această cerere nu au primit nici un răspuns pînă în prezent.

Prin scrisoarea Bx 07 din 28.05.2021 a atenţionat CAP „Basarabia,, că, la moment folosirea de către CAP „Basarabia,, în circumstanţe, cînd contractele de arendă a patrimoniului sus menționate au fost reziliate se face ilegal.

Totodată vin cu propunerea de încheiere a unui nou contracta de arendă în această privinţă, bazat pe prevederile legale şi pe practica de dare în arendă şi subarendă de către CAP „Basarabia,, a unei părţi din acest patrimoniu altor persoane, unde sa menţionat că, acest nou contract de arendă a patrimoniului trebue să fie echitabil pentru ambele părţi dar nu numai pentru CAP „Basarabia,, după cum a fost anterior rezilierii contractelor sus menționate. La această scrisoare de asemenea nu am primit nici un răspuns până în prezent.

În această situaţie cînd CAP „Basarabia,, folseşte necontrolat şi unilateral patrimoniul ce ne aparţine, vînzîndul, dîndul în subarendă sau demolîndul după bunul său plac îmbogăţindu-se fără justă cauză, cu eschivarea de la încheierea unui contract de arendă, care să corespundă prevederilor legale, am fost nevoiţi să ne adresăm cu cerere în instanţa de judecată pentru obligarea CAP „Basarabia,, la plata unei compensaţii echitabile, ce reiese din folosirea unilaterală a patrimoniului ce ne aparţine nouă ca proprietate comună în devălmăşie.

Reieşind din prevederile legale şi bazîndu-se pe practica de dare în arendă şi subarendă de către CAP „Basarabia,, a unei părţi din acest patrimoniu altor persoane, considerăm că pentru posesia şi folosirea unilaterală de către CAP „Basarabia,, fără acordul acestora a patrimoniului ce le aparţine, mărimea compensaţiei anuale ce le-o datorează pîrîtul este de 40000 lei.

Astfel, ca exemplu, conform contractului de arendă a patrimoniului nr.5 din 16 iunie 2020 încheiat între CAP „Basarabia,, şi SRL „Ancor Prod,, (se anexează), pentru darea în arendă a cotei-părţi valorice, proprietate a pîrîtului, în mărime de 9,2726 **%** din grajdul proprietate comună pe cote părţi, cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa totală de 489 m^2 , şi a terenului aferent cu suprafaţa de 965 m CAP „Basarabia,, percepe o sumă anuală de 10333 lei.

Conform contractului de locaţiune a patrimoniului nr. 2 din 01 ianuarie 2020 încheiat între CAP „Basarabia,, şi SRL „ATG DESIGN,, pentru locaţiunea unor încăperi cu suprafaţa totală de 480 m^2 CAP „Basarabia,, percepe o sumă anuală de 17884,34 lei.

Astfel de contracte de arendă şi subarendă a patrimoniului pârâtul le are încheiate şi cu alte persoane.

Mai reiterează că, informația din registrul bunurilor imobile suprafața totală numai la o parte din edificiile şi construcţiile din Lista patrimoniului întreprinderii agricole SA „Basarabia,, din s. Hîrbovăţ, ce sunt bunuri imobile proprietate comună pe cote părţi, este mai mare de 93608,3 m^2.

La cota-parte de participare a noastră de 2,1584 % cuprinsă în acest patrimoniu proprietate comună pe cote părţi, contractele de arendă asupra căreia au fost reziliate prin Hotărîrea Judecătoriei Anenii Noi din 11 martie 2020, dosar nr. 2-874/19 , numai în aceste bunuri ne revin 2020,4 m^2, care sînt în posesia şi folosinţa CAP „Basarabia,,.

Pe motivul că, Hotărîrea Judecătoriei Anenii Noi din 11 martie 2020, dosar nr. 2-874/19 a devenit executorie la data de 30.07.2020 pentru anul 2020 pretenţia noastră financiară către CAP „Basarabia,, este formată din pretenţia pentru plata pe care o achita pîrîtul conform contractelor de arendă a patrimoniului susmenţionate, pînă la rezelierea lor şi devenirii Hotărîrii Judecătoriei Anenii Noi din 11 martie 2020 executorii şi din pretenția pentru folosirea de către pîrît a patrimoniului sus menţionat în continuare, în lipsa contractelor de arendă şi contrar voinţei noastre, după devenirea Hotărîrea Judecătoriei Anenii Noi din 11 martie 2020 executorii.

Pentru posesiunea şi folosirea de către CAP „Basarabia,, unilateral a patrimoniului ce constitue cotele-părţi valorice ce le aparţin pentru perioada de după data de 30 iulie 2020, pretenția noastră financiară către pârât este de 40000 lei anual.

Dreptul de proprietate a lui Berzoi Liuba asupra cotelor-părţi valorice sus menționate a fost recunoscut anterior de către instanţele de judecată prin Decizie Curţii de Apel Bender nr.2a-174/13 din 15.01.2014, încheierea CSJ nr. 2ra-1625/L din 14 mai 2014, Hotărîrea Judecătoriei Anenii Noi nr. 2-387/2015, prin care pârâtul a fost obligat la onorarea obligaţiunilor conform contractelor de arendă patrimoniului.

Reeşind din cele menţionate şi în conformitate cu prevederile art. art. 6; 7; 38 166; 167 CPC, art. art. 9; 19; 546; 547; 1979; 1980; 1981 din Codul Civil al RM conform prevederilor pct. 3.1; 3.2; 4.5; stipulate în contractele de arendă şi în conformitate cu dispozitivul Hotărîrii Judecătoriei Anenii Noi din 11 martie 202 solicită: Admiterea integrală a cererii de chemare în judecată. Oobligarea pârâtului la achitarea plăţii de arendă conform contractelor de arendă patrimoniului pe anul 2020 pentru perioada cuprinsă între 01.01.2020 şi 30.07.2020. Obligarea pîrîtului la achitarea unei compensaţii anuale în sumă de 40000 lei pentru folosirea patrimoniului sus menţionat în continuare, în

lipsa contractelor de arendă contrar voinţei noastre, după devenirea Hotărîrii Judecătoriei Anenii Noi din 11 martie 2020 executorii, pentru perioada de după data de 30.07.2020. Obligarea pârâtului la restituirea în beneficiul lui Berzoi Liuba a taxei de stat în sumă de 1250 lei şi a cheltuielilor pentru asistenţă juridică suportate de către reclamanți în legătură cu judecarea pricinii.

La data de 09 iulie 2021 cauza a fost repartizată spre examinare Judecătorului Ghedrovici Nicolae.

Prin încheierea din 17 august 2021, nu s-a dat curs cererii de chemare în judecată depusă de Berzoi Liuba, Berzoi Andrei împotriva CAP"Basarabia" cu privire la obligarea achitării plății de arendă, obligarea achitării unei compensații anuale, achitarea cheltuielilor de judecată și i s-a comunicat lui Berzoi Liuba, Berzoi Andrei, despre necesitatea înlăturării neajunsurilor menționate, acordând un termen de 07 zile, calculat din momentul recepționării prezentei încheieri.

La data de 13 septembrie 2021, Berzoi Liuba s-a adresat cu cerere de concretizare a pretențiilor în pricina civilă cu privire la compensația financiară.

Potrivit cererii se menționează că, la data de 28.05.2019 s-a adresat către CAP ,,Basarabia,, cu cerere de chemare În judecată. Pretențiile invocate în cererea de chemare în judecată din 28.05.2018 au fost concretizate prin înaintarea cererii nr. 7542 din 21.11.2019.

În aceste cereri a fost menționat faptul că CAP "Basarabia,, folosește mai mulți ani în procesul de producere cotele-părți valorice ce le aparțin lor cu drept de proprietate, conform certificatului de moștenitor testamentar nr.***** și contractelor de vânzare _ cumpărare a cotelor părți valorice cu nr. de înregistrare notarială: 5148; 7255; 771; 1167; 3721; 4339; 319; 893 894; 1111; 1197; 1303; 1416;1900; 1930; 637; 65s; 1413; 2447; 398; 2325; 5161; 5169; 5173; 5175; 5177; 463; 467; 599; 59; 61; 4907 ;4910; 4912.

Aceste contracte de vânzare-cumpărare au fost încheiate între Berzoi Liuba și diferite persoane, foștii proprietari al acestor cote, care anterior au încheiat cu pârâtul contracte privind arenda patrimoniului ce constituie aceste cote părți valorice.

Potrivit cererii solicită: adoptarea de către instanţă a unei Hotărîri prin care acţiunea să fie admisă integral. Obligarea pîrîtului la achitarea plăţii de arendă în sumă de 1200 lei (una mie două sute lei), în beneficiul lui Liuba Berzoi, conform contractelor de arendă a patrimoniului pe anul 2020, pentru perioada cuprinsă între 01.01.2020 şi 30.07.2020, cu emiterea Titlului Executoriu pentru executrea silită a Hotărîrii de judecată. Obligarea pârâtului la achitarea unei compensații anuale în sumă de 40000 lei (patruzeci mii lei), în beneficiul lui Liuba Berzoi, pentru folosirea patrimoniului sus menţionat în continuare, în lipsa contractelor de arendă şi contrar voinţei noastre, după devenirea Hotărîrii Judecătoriei Anenii Noi din 11 martie 2020 executorii, pentru

perioada de după data de 30.07.2020, cu emiterea Titlului Executoriu pentru executrea silită a Hotărîrii de judecată și obligarea pârâtului la restituirea în beneficiul lui Berzoi Liuba a taxei de stat în sumă de 150 lei (una sută cincizeci lei) conform cerinţelor invocate în pct. 2 şi 1250 lei (una mie două sute cincizeci lei) conform cerinţelor invocate în pct. 3, şi a cheltuielilor pentru asistenţă juridică suportate de către reclamanţi în legătură cu judecarea pricinii.

Prin încheierea din 13 septembrie 2021, s-a acceptă în procedură cu valoare redusă cererea de chemare în judecată depusă de Berzoi Liuba și Berzoi Andrei împotriva CAP Basarabia cu privire la achitarea compensației anuale și a cheltuielilor de judecată.

La data de 22 octombrie 2021, președintele CAP ,,Basarabia" Calmîc Serghei, a depus referință la caz, potrivit căreia reiterează că, la reorganizarea fostului colhoz ''Basarabia" în Societate pe Acţiuni ''Basarabia", iar apoi în Cooperativă Agricolă de Producţie ''Basarabia", bunurile (constituite din cotele-părţi valorice ale persoanelor care au dorit să le transmită în arendă) au fost transmise printr-un act comun de la S.A. ''Basarabia" către CAP ''Basarabia".

Personal de către fiecare deţinător careva bunuri n-au fost transmise, ei fiind posesori ai cotelor-părţi în fiecare bun privatizat şi prin contract fiecare persoană individual şi-a expus acordul şi a transmis în arendă patrimoniul conţinut în cota-parte valorică ce-i aparţine în fiecare din bunuri transmise cu acordul şi cu semnătura majorităţii coproprietarilor, în arendă către CAP ''Basarabia".

Multe bunuri, atît mobile cît şi imobile, care au fost transmise către CAP ''Basarabia", nu au fost antrenate în procesul de producţie, rămînînd la CAP ''Basarabia" pentru a fi păzite şi a li se păstra integritatea pînă la preluarea lor de către coproprietari. Pe lîngă bunurile cu destinaţie socială de care se foloseşte şi întreaga comunitate, numărul bunurilor nefolosite în procesul de producţii a crescut dat fiind că structura de producere s-a reformat, dar şi termenul lor de folosinţă a expirat.

Astfel, în prezent din 119 bunuri imobile proprietate comună pe cote-părţi, CAP ''Basarabia" foloseşte doar 52, ceia ce constituie 43,7% din total. De asemenea, 22 bunuri cum sunt Casa de cultură, drumuri asfaltate, grădiniţa de copii, stadionul ş.a. sunt folosite nu în exclusivitate doar de CAP ''Basarabia", dar de întreaga comunitate locală.

Ţinînd cont de aceiaşi situaţie, chiar şi mai pronunţată cu bunurile mobile, şi pentru a cuprinde aceşti factori, la încheierea în anul 2002 a contractelor de arendă a cotelor-părţi valorice, de comun acord cu majoritatea coproprietarilor s-a convenit forma atotcuprinzătoare de achitare a plăţii anuale de arendă şi anume 1,3 **%** din valoarea fondurilor active şi 0,3% din valoarea fondurilor pasive.

Aşa au fost încheiate contracte de arendă cu majoritatea (88%) din deţinătorii cotelor-părţi valorice, printre care şi o parte din persoanele de la care dna Berzoi Liuba a procurat cotele-părţi valorice. Totodată a fost determinat şi modul de folosire a bunurilor.

La 28 mai 2018 Berzoi Liuba şi Berzoi Andrei s-au adresat cu cerere în judecată cu privire la rezilierea contractelor de arendă a cotelor valorice încheiate de persoanele de la care ei au procurat cotele părţi valorice cu CAP ’’Basarabia”. Prin Hotărîrea judecătoriei Anenii Noi din 11 martie 2020 nr.2-874/19 cererea a fost admisă parţial şi au fost reziliate contractele de arendă.

După rezilierea contractelor de arendă Berzoi Liuba şi Berzoi Andrei n-a întreprins nimic pentru retragerea legală a bunurilor care le aparţin sau înstrăinarea lor conform art. 557, 561 CC al RM.

Totodată CAP Basarabia, din momentul intrării în vigoare a Hotărîrii judecătoriei Anenii Noi din 11.03.2020 nr. 2-874/19 prin care au fost reziliate o parte din contractele de arendă a căror succesor este Berzoi Liuba, CAP "Basarabia’ dnei Berzoi L.

În afară de aceasta, cum şi a recunoscut mai tîrziu prin declaraţia nr. 14 din 23.09.2021 Berzoi Liuba mai are 9 contracte de arendă între CAP ’’Basarabia” şi persoanele de la care ea a procurat cotele valorice.

La 04.01.2021 prin adresarea cu nr. 02, Berzoi Liuba a înaintat către CAP ’’Basarabia” o cerere în care solicită informaţie despre mijldaiele financiare adunate la contul ei ca plată de arendă către 01.01.2021 Prin nr.5 din 15.02.21 dna Berzoi L., a fost informată pentru fiecare an aparte, iar pentru a. 2020 i s-a comunicat că conform pct. 3.2 a contractelor de arendă calculele se vor întocmi către data de 31 mai 2021, adică în anul următor celui de referinţă.

La 24.05.2021 Berzoi Andrei a prezentat cererea nr. 06 prin care a solicitat achitarea plăţii de arendă a cotelor-părţi valorice care-i aparţin pentru a. 2020 accentuând că plata, care conform pct. 3.2 a contractelor de arendă poate fi achitată în bani sau în natură ori în formă mixtă, să-i fie achitată în bani.

Cererea a fost vizată pozitiv şi adresată contabilităţii pe care a transmis-o chiar Berzoi Andrei. Către data de 26 mai 2021 calculele plăţii de arendă, pentru perioada de pînă la rezilierea contractelor, dar şi pentru contractele încă valabile, au fost finisate, pentru ce a fost anunţată Berzoi Liuba, dar care nu a reacţionat nici într-un fel.

Între timp contabila Curbet Elena de cîteva ori a mai anunțat-o prin telefon pe Berzoi Liuba să se prezinte pentru a primi banii ca plată de arendă pentru anul 2020. La 05.10.2021 prin nr. 48 Berzoi Liuba a fost invitată pentru data de 07.10.2021 ora 9:00 pentru a primi banii calculaţi la solicitarea ei prin cererea din 24.05.2021 pentru folosirea de către CAP ’’Basarabia” în anul 2020, pînă la rezilierea contractelor, a

cotelor care îi aparţin, şi pentru contractele încă valabile, însă nu s-a prezentat. Peste cîteva zile a intrat în contabilitate şi a declarat că soţul Berzoi Andrei i-a spus să nu-i primească. Concomitent din cererea de chemare în judecată a aflat că se insistă la suma născocită de 40000 lei

În această situaţie consideră că problema achitării pentru folosirea cotelor valorice pentru anul 2020 după cum a cerut în cererea din 24.05.2021 se menţine artificial de către Berzoi L şi Berzoi A. cu scopul de a mai oferi de lucru avocatului, de a hărţui în continuare CAP ’’Basarabia” şi nu poate fi obiectul acţiunii în cauza dată. Totodată informează instanța că acest capăt de cerere se examinează deja în instanţa de judecată la cererea lui Berzoi Liuba şi Berzoi Andrei în dosarul nr. 2-1346/21.

Afirmațiile reclamanţilor precum că CAP ’’Basarabia” a hotărît să-i lege de fostele contracte de arendă deja reziliate nu poate fi acceptată deoarece pînă la rezilierea contractelor în calcule s-a folosit cuantumul plăţii de arendă prevăzut de contracte. Aşa s-a procedat şi pentru tot anul 2020 şi cu contractele în vigoare a celor 9 persoane conform anexelor reclamanţilor cu nr. nr. Bx 17; Bx 18 din 24.11.2018; Bx 04; Bx 06 din 30.04.2019; Bx 21; Bx 22 din 23.12.2019; Bx 05 din 27.07.2020; Bx 15 din 14.11.2020 şi Bx 18 din 15.12.2020.

Nu au nici un suport probatoriu declaraţiile că CAP ’’Basarabia” foloseşte ilegal bunurile cote-părţi prevăzute în o parte din contractele care au fost reziliate. După cum a mai menţionat CAP ’’Basarabia” foloseşte în procesul de producţie doar 43% din imobile, 28 % din bunurile mobile, iar din plantaţii multianuale mult mai puţin. 22 bunuri imobile cum sunt Casa de cultură, grădiniţa de copii, stadionul ş.a. în genere sunt folosite de întreaga comunitate.

După rezilierea contractelor cu dna Berzoi Liuba, CAP Basarabia nu foloseşte partea conţinută în cotele-părţi valorice a lui Berzoi Liuba, şi reclamanţii n-au adus nici o probă în această privinţă. Practic în fiecare caz partea care cuprinde mai mult decît cea care se cuvine dnei Berzoi este liberă pe care o poate folosi, necătînd la faptul că în întregime bunurile chiar după rezilierea contractelor de arendă sunt păzite şi în măsura posibilităţii îngrijite de către CAP ’’Basarabia”.

Cît priveşte încheierea unor noi contracte de arendă nu e clar care a fost sensul rezilierii fostelor contracte dacă se doreşte încheierea altora, şi care-i garanţia că peste o scurtă perioadă de timp din nou lucrurile nu se vor repeta. Consideră că aceasta se întîmplă doar pentru a face presiuni şi cu scopul de a şantaja şi hărţui CAP ’’Basarabia”.

Mai reiterează că apoi după cum a mai fost notat, şi în Hotărîrea Judecătoriei Anenii Noi nr. 2-874/19 din 11 martie 2020 reclamanţii nu au înregistrat cotele-părţi (obiect al acţiunii) din bunurile imobile pentru a avea dreptul de dispoziţie asupra

cotelor valorice aşa cum prevede legea nr. 1543 cu privire la cadastru art. 59 alin. 2 şi Codul Civil al RM art. 465. alin (1) care prescrie: ”*Dacă legea nu prevede altfel, drepturile reale asupra bunurilor imobile se constituie, se transmit, se grevează cu alte drepturi reale numai prin înregistrare în registrul bunurilor imobile, pe baza actului sau faptului care întemeiază înregistrarea în condiţiile legii”* şi art. 510 alin. (2) stipulează - ” *In cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege. ”*

De asemenea reclamanţii n-au identificat concret bunurile în care au cota-parte şi pretind a fi folosite de CAP ’’Basarabia” în care are cota parte Berzoi L.

În aşa fel suma de 40000 lei este arbitrară, născocită, nu este bazată pe nimic şi nu are nimic comun cu realitatea, fiind doar o dorinţă de a se îmbogăți nemeritat pe contul CAP ’’Basarabia” cu atît mai mult că conform cererii dnei Berzoi L din 24.05.2021 suma reală a fost calculată şi propusă de a fi ridicată.

Cu referire la practica de dare în arendă a CAP ’’Basarabia”, în primul rînd se dă în arendă nu o parte din patrimoniul altor persoane, dar se oferă doar partea ce aparţine cooperativei ca cotă parte, în speţă în mărime de 9,27%. în afară de aceasta arendaşilor de la caz la caz se oferă servicii de pază, aprovizionare cu apă, energie electrică ş.a. Deci nu poate fi folosită această practică în relaţii de arendă folosind acelaşi cuantum de plată în diferite situaţii.

Ţinînd cont de cele expuse, inclusiv de faptul că conform cererii dnei Berzoi L., din 24.05.2021 i-a fost calculată la timp plata pentru perioada de pînă la rezilierea contractelor, precum şi pentru contractele rămase în vigoare, şi propusă pentru a o primi, consideră că problema cu plata de arendă este consumată, iar celelalte pretenţii sunt neîntemeiate, şi pe aceste motive solicită respectuos instanţa să respingă cererea reclamanților Berzoi Liuba şi Berzoi Andrei.

Prin încheierea din 17 noiembrie 2021, Judecătorul constată că cererea nu poate fi examinată în continuare în ordinea stabilită pentru cererile cu valoare redusă, deoarece urmează a fi clarificate unele circumstanțe ale pricinii, din care considerente va dispune examinarea cauzei în ordine generală, cu citarea părților. Astfel, s-a dispus stabilirea pârâtului/intervenientului un termen de 20 zile de la data recepționării încheierii și nu mai tîrziu de 15 zile pînă la data ședinței de pregătire pentru dezbaterile judiciare, pentru a prezenta o referinţă scrisă privind acţiunea reclamantului şi toate probele necesare.

La data de 10.12.2021, Berzoi Liuba și Berzoi Andrei, au înaintat un demers potrivit căreia solicită implicarea instanței de judecată pentru reclamarea probelor de la pîrît.

Prin urmare, la 17 martie 2022 mandatul judecătorului Nicolae Ghedrovici de

cinci ani a expirat, fapt pentru care judecătorul a parcurs procedura instituită prin lege, în vederea numirii sale în funcția de judecător până la atingerea plafonului de vârstă.

La data de 25.11.2022, a fost repartizată pentru examinare judecătorului Pleșca Aurelia, în urma emiterii încheierii Președintelui interimar al Judecătoriei Anenii Noi din 23.11.2022, prin care s-a dispus repartizarea repetată în mod automat prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor, a cauzelor care s-au aflat în procedura judecătorului Nicolae Ghedrovici, cererea de chemare în judecată înaintată de Berzoi Liuba și Berzoi Andrei împotriva CAP Basarabia cu privire la achitarea compensației anuale și a cheltuielilor de judecată.

La data de 30.11.2022, dosarul a fost transmis judecătorului Pleșca Aurelia, pentru a fi primit în procedură.

La data de 23 ianuarie 2023, reprezentantul pîrîtului SRL ”Basarabia-Agro” (succesorul în drepturi și obligațiuni al CAP ”Basarabia”), Calmîc Serghei, a depus o cerere privind examinarea cauzei în ședință publică.

Potrivit cererii se indică că, în legătură cu cererea de chemare în judecată a lui Berzoi Liuba şi Berzoi Andrei din 09 iulie 2021 cu privire la compensarea financiară, şi cu încheierea Judecătoriei Anenii Noi, sediul Bender din 05.12.2022 (dosarul nr. 2-21102962-08-2-09072021(2-965/2021)), dat fiind faptul că dosarul este complicat din cauza că Berzoi Liuba pentru o parte din cotele părţi valorice are contractele reziliate, pentru altele sunt cereri de refuz a foştilor proprietari de a prelungi relaţiile de arendă cu CAP "Basarabia”, iar în privinţa altor contracte s-a expus deja la 16.12.2021 Judecătoria Anenii Noi (dosarul nr. 2-1346/21) şi Curtea de Apel Chişinău la 29.12.2022, precum şi din cauza că nu e clar la care bunuri pretinse folosite de CAP "Basarabia" (în prezent SRL "Basarabia-Agro”) se referă reclamanţii, dacă mai au ei oare şi alte contracte de arendă valabile, dacă au reclamanţii contracte în calitate de noi proprietari încheiate cu CAP "Basarabia,, ş.a., conform art. 276 3 CPC al R.M, solicită examinarea cererii de chemare în judecată în şedinţă publică. Reieşind din materialele cauzei, care conţin mai multe date contradictorii şi necesită concretizare şi analiză mai profundă, solicităm examinarea cauzei în ordine generală.

Prin încheierea din 28 ianuarie 2023, s-a dispus examinarea cererii de chemare în judecată depusă de Berzoi Liuba şi Berzoi Andrei către CAP "Basarabia" (în prezent SRL "Basarabia-Agro”), în ordine generală, în procedură contencioasă.

La data de 13 februarie 2023, Liuba Berzoi și Andrei Berzoi, a mai depus o cerere de concretizare a pretențiilor, potrivit căreia indică că, de fapt, la data de 28.05.2018 s-au adresat către CAP „Basarabia,, cu cerere de chemare în judecată. Pretenţiile invocate în cererea de chemare în judecată din 28.05.2018 au fost concretizate prin înaintarea cererii nr. 7542 din 21.11.2019 (f. d. 93- 104). În aceste cereri a fost menționat faptul că CAP

”Basarabia” foloseşte mai mulţi ani în procesul de producere cotele-părţi valorice ce le aparţin acestora cu drept de proprietate, conform certificatului de moştenitor testamentar nr. ***** şi contractelor de vînzare - cumpărare a cotelor părţi valorice cu nr. de înregistrare notarială: 5148; 7255; 771; 1167; 3721; 4339; 319; 893; 894; 1111; 1197; 1303; 1416; 1900; 1930; 637; 655; 1413; 2447; 398; 2325; 5161; 5169; 5173; 5175; 5177; 463; 467 ; 599; 59 ; 61 ; 4907 ;4910; 4912 (f.d. 11-56). Aceste contracte de vînzare-cumpărare au fost încheiate între Berzoi Liuba şi diferite persoane, foştii proprietari al acestor cote, care anterior au încheiat cu pîrîtul contracte privind arenda patrimoniului (bunuri mobile şi imobile) ce constitue aceste cote părţi valorice (f.d. 57-92). Ca rezultat reieşind din prevederile art. 668 alin. (2) Cod Civil al RM (în vigoare pînă la data de 01.03.2019) succesoare pe contractele privind arenda patrimoniului a devenit Berzoi Liuba, şi anume: -Contractul privind arenda patrimoniului nr. 1095 din 27.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Mînzarari Olga (moştenitor şi succesor-Berzoi Liuba); - Contractul privind arenda patrimoniului nr.858 din 23.03.2002, încheiat între CAP „Basarabia„ şi Ceavdari Zinaida; - Contractul privind arenda patrimoniului nr.794 din 22.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Zmeu Nina; - Contractul privind arenda patrimoniului nr.181 din 15.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Oprea Marina; - Contractul privind arenda patrimoniului nr.83 din 14.03.2002, încheiat între CAP „Basarabia„ şi Lungu Daria (moştenitor şi succesor Lungu Vladimir); - Contractul privind arenda patrimoniului nr.272 din 15.03.2002, încheiat între CAP„ Basarabia„ şi Popov Natalia (moştenitor şi succesor Popov Tudor); - Contractul privind arenda patrimoniului nr.128 din 14.03.2002, încheiat între CAP„ Basarabia„ şi Dogari Macari (moştenitor şi succesor Vrabie Valeriu); - Contractul privind arenda patrimoniului nr.882 din 23.03.2002, încheiat între CAP „Basarabia„ şi Ghereg Chirii; - Contractul privind arenda patrimoniului nr.994 din 26.03.2002, încheiat între CAP „Basarabia„ şi Ghereg Chirii; - Contractul privind arenda patrimoniului nr.2 din 12.03.2002, încheiat între CAP „Basarabia„ şi Covrig Aculina; - Contractul privind arenda patrimoniului nr.1035 din 26.03.2002, încheiat între CAP „Basarabia„ şi Popov Valeriu; - Contractul privind arenda patrimoniului nr.1106 din 21.03.2002, încheiat între CAP „Basarabia„ şi Ghereg Fiodor (moştenitor şi succesor-Ghereg Grigori); - Contractul privind arenda patrimoniului nr.890 din 25.03.2002, încheiat între CAP „Basarabia„ şi Zmeu Parascovia (moştinitor şi succesor Mînzarari Vera); - Contractul privind arenda patrimoniului nr. 977 din 26.03.2002, încheiat între CAP „Basarabia„ şi Jeman Feodor; - Contractul privind arenda patrimoniului nr.1423 din 30.03.2002, încheiat între CAP „Basarabia„ şi Jeman Nicolai; - Contractul privind arenda patrimoniului nr. 56 din 03.03.2002, încheiat între CAP „Basarabia„ şi Roşior Vladimir (moştenitor şi succesor-Chiper Denis); - Contractul privind arenda patrimoniului nr.372 din 18.03.2002, încheiat între CAP „Basarabia„ şi

Mînzarari Feodsia (moştenitor şi succesor Sertinean Silvia); - Contractul privind arenda patrimoniului nr. 976 din 26.03.2002, încheiat între CAP „Basarabia„ şi Jeman Galina; - Contractul privind arenda patrimoniului nr.731 din 22.03.2002, încheiat între CAP „Basarabia„ şi Postica Ghenadi; - Contractul privind arenda patrimoniului nr.793 din 22.03.2002, încheiat între CAP „Basarabia„ şi Mînzarari Valentina; - Contractul privind arenda patrimoniului nr. 115 din 14.03.2002, încheiat între CAP „Basarabia„ şi Secara Zinaida; - Contractul privind arenda patrimoniului nr.164 din 14.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Vîzîi Vera; - Contractul privind arenda patrimoniului nr. 621 din 20.03.2002, încheiat între CAP„Basarabia„ şi Berzoi Vera (moștenitor și succesor Pușcaș Maria); - contractul privind arenda patrimoniului nr. 333 din 16.03.2002, încheiat între CAP „Basarabia„ şi Berzoi Vera (moştenitor şi succesor Puşcaş Maria); contractul privind arenda patrimoniului nr. 816 din 21.03.2002, încheiat între CAP „Basarabia„ şi Vîzîi Evdochia; -Contractul privind arenda patrimoniului nr.816 din 21.03.2002, încheiat intre CAP „Basarabia„ și Vizii Evdochia; - contractul privind arenda patrimoniului nr.270 din 19.03.2002, încheiat între CAP „Basarabia, și Pelin Vera; - contractul privind arenda patrimoniului nr. 892 din 25.03.2002, încheiat între CAP „Basarabia.„ și Mînzarari Vera - nu a fost înmânat arendatorului de către arendaș; -contractul privind arenda patrimoniului nr. 296 din 16.03.2002, încheiat între CAP „Basarabia„ și Curleac Elena (moștenitor și succesor- Postica Zinaida); -contractul privind arenda patrimoniului nr. 1073 din 27.03.2002, încheiat între CAP „Basarabia, și Radu Vera; - contractul privind arenda patrimoniului nr. 29 din 13.03.2002 încheiat între CAP „Basarabia„ și Maftei Vera; -contractul privind arenda patrimoniului nr.132 din 14.03.2002, încheiat între CAP „Basarabia„ și Vizii Maria; -contractul privind arenda patrimoniului nr.996 din 26.03.2002, încheiat între CAP „Basarabia„ și Porteanchina Maria; contractul privind arenda patrimoniului nr. 29 din 13.03.2002 încheiat între CAP „Basarabia„ și Maftei Vera; - contractul privind arenda patrimoniului nr.12 din 12.03.2002, încheiat între CAP „Basarabia„ și Bîtca Maftei (moştenitor şi succesor - Renchev Liudmila); - contractul privind arenda patrimoniului nr.13 din 12.03.2002, încheiat între CAP „Basarabia„ și Bîtca Parascovia (moştenitor şi succesor -Renchev Liudmila); contractul privind arenda patrimoniului nr. 60 din martie 2002, încheiat între CAP „Basarabia„ și Calmîc Svetlana; - contractul privind arenda patrimoniului nr. 940 din martie 2002, încheiat între CAP „Basarabia„ și Gorgan Gheorghe; - contractul privind arenda patrimoniului nr. 1355 din martie 2002, încheiat între CAP „Basarabia„ și Calmîc Nina.

Prin Hotărîrea Judecătoriei Anenii Noi din 11 martie 2020, dosar nr. 2-874/19 (f.d. 98-104) cererea de chemare în judecată a fost admisă parţial. S-a încasat de la CAP„Basarabia„ în beneficiul lui Berzoi Liuba suma de 1612,89 lei ce constitue

echivalentul plăţii de arendă pentru anii 2015-2016. S-au reziliat contractele privind arenda patrimoniului și anume contractele menționate supra.

La moment conform listei patrimoniului întreprinderii agricole SA „Basarabia,, din s. Hîrbovăţ (f.d. 105-106), procentul de participare în bunurile mobile şi imobile proprietate comună pe cote părţi al lui Berzoi Liuba este de 2,9420 %. Acest procent constitue sumă totală de 1081687,71 lei, fapt ce se confirmă prin Certificatul de Proprietate Privată nr. 795 din 11.01.2021 eliberat de către Secretarul Consiliului local Hârbovăț cu anexele eliberate în temeiul Hotărîrii Judecătoriei Anenii Noi din 21.02.2022 în baza cărară a devenit posibil faptul înregistrării acestui patrimoniu la ASP, serviciul Cadastru (se anexează). Prin cererea Bx 02 din 04.01.2021 (f.d. 107) am solicitat eliberarea informaţiei cu privire la mijloacele financiare adunate la contul lui Berzoi Liuba la data de 01.01,2021, ce se datorează folosirii de către CAP „Basarabia,, a patrimoniului sus menţionat în procesul de producere. Prin scrisoarea de răspuns a CAP „Basarabia,, nr. 05 din 15.02.2021 (f.d. 108) această întreprindere a hotărît să-i lege în continuare de fostele contracte sus menţionate de arendă a patrimoniului deja reziliate, răspunzând-ne că, cît priveşte suma plății pentru anul 2020, ea conform contractelor de arendă va fi calculată către data de 31 mai 2021. Prin cererea Bx 06 din 24.05.2021 (f.d. 109) a solicitat de la CAP „Basarabia,, achitarea plaţii, ce se datorează folosirii de către CAP „Basarabia,, în anul 2020 a cotelor părţi valorice ce le aparţin cu drept de proprietate, în baza contractelor de vînzare-cumpărare, încheiate cu diferite persoane. De asemenea la această cerere nu au primit nici un răspuns pînă la înaintarea cererii de chemare în judecată. Prin scrisoarea Bx 07 din 28.05.2021 (f.d. 110-111) a atenționat CAP „Basarabia,, că, la moment folosirea de către CAP „Basarabia,, în circumstanţe, cînd contractele de arendă a patrimoniului sus menţionate au fost reziliate se face ilegal. Totodată a venit cu propunerea de încheiere a unui nou contract de arendă în aciastă privinţă, bazat pe prevederile legale şi pe practica de dare în arendă şi subarendă de către CAP „Basarabia,, a unei părţi din acest patrimoniu altor persoane, unde sa menţionat că, acest nou contract de arendă a patrimoniului trebuie să fie echitabil pentru ambele părţi, dar nu numai pentru CAP „Basarabia,, după cum a fost anterior rezilierii contractelor sus menţionate. La această scrisoare de asemenea nu au primit nici un răspuns pînă în prezent, iar în urma discuţiilor de mediere purtate recent nu au ajuns la o înțelegere fermă în această privinţă. În această situaţie, cînd CAP „Basarabia,, folosește necontrolat şi unilateral patrimoniul ce le aparţine (bunuri mobile şi imobile), vânzându-l, dându-l în subarendă sau demolându-l după bunul său plac, îmbogățind-se fără justă cauză, cu eschivarea de la încheierea unui contract de arendă, care să corespundă prevederilor legale, au fost nevoiţi să se adreseze cu cerere în instanţa de judecată pentru obligarea

CAP „Basarabia,, la plata unei compensații echitabile, ce reiese din folosirea unilaterală a patrimoniului ce le aparține lor ca proprietate comună în devălmășie.

Reieșind din prevederile legale şi bazîndu-ne pe practica de dare în arendă şi subarendă de către CAP „Basarabia,, a unei părţi din acest patrimoniu altor persoane, considerăm că pentru posesia şi folosirea unilaterală de către CAP „Basarabia,, fără acordul nostru a patrimoniului ce ne aparţine (bunuri mobile şi imobile), mărimea compensaţiei anuale ce ne-o datorează pîrîtul este de 40000 lei. Astfel, ca exemplu, conform contractului de arendă a patrimoniului nr.5 din 16 iunie 2020 încheiat între CAP „Basarabia,, şi SRL „Ancor Prod,, (f.d.l 12-113), pentru darea în arendă a cotei-părţi valorice, proprietate a pîrîtului, în mărime de 9,2726 % din grajdul proprietate comună pe cote părţi, cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa totală de 489 m2 , şi a terenului aferent cu suprafaţa de 965 m2 CAP „Basarabia,, percepe o sumă anuală de 10333 lei. Conform contractului de locaţiune a patrimoniului nr. 2 din 01 ianuarie 2020 încheiat între CAP „Basarabia,, şi SRL „ATG DESIGN,, (f.d. 114-116), pentru locaţiunea unor încăperi cu suprafaţa totală de 480 m2 CAP „Basarabia,, percepe o sumă anuală de 17884,34 lei. Astfel de contracte de arendă şi subarendă a patrimoniului pîrîtul le are încheiate şi cu alte persoane, precum Contractul de locaţiune nr. 2 din 10.09.2018 încheiat cu GŢ „Iliev Victor Grigore,,; Contractul de locaţiune nr.l din 16.05.2019 încheiat cu GŢ „Brînmza Anastasia Ivan,,; Contractul de arendă nr.l din 01.01.2020 încheiat cu GŢ „Curbet Ion,, (se anexează); Contractul de arendă nr. 4049/1/2019 încheiat cu Poşta Moldovei (f.d. 210-212); Contractul nr.3 din 01.01.2013 încheiat cu SA „Moldtelecom,, (f.d. 213-215); Contractul de arendă nr.8 înceiat între CAP „Basarabia,, şi CRBCEB „Filadelfia,, (f.d. 216-217); Contractul nr. 07 de arendă a construcţiilor hidraulice din 01.07.2018 încheiat cu SRL „Bias Trans,, (f.d. 219-220); Contractul nr. 3 de arendă a construcţiilor hidraulice din 01.11.2018 încheiat cu Văcări Dumitru (f.d. 221 -222); Contractul nr. 2 de arendă a construcţiilor hidraulice din 01.11.2018 încheiat cu GŢ „Curbet Ion,, (f.d. 223-225); Contractul nr. 7 de arendă a construcţiilor hidraulice din 01.07.2020 încheiat cu ÎI „Covaliov Zinaida,, (f.d. 226-227). Conform informaţiei din registrul bunurilor imobile (f.d. 117-150) suprafaţa totală numai la o parte din edificiile şi construcţiile din Lista patrimoniului întreprinderii agricole SA „Basarabia,, din s. Hîrbovăţ, ce sunt bunuri imobile proprietate comună pe cote părţi, este mai mare de 93608,3 nr. La cota-parte de participare a noastră de 2,1584 % cuprinsă în acest patrimoniu proprietate comună pe cote părţi, contractele de arendă asupra căreia au fost reziliate prin Hotărîrea Judecătoriei Anenii Noi din 11 martie 2020, dosar nr. 2-874/19 (f.d. 98-104) , numai în aceste bunuri ne revin 2020,4 m2, care sînt în posesia şi folosinţa CAP „Basarabia,,. Pe motivul că, Hotărîrea Judecătoriei Anenii Noi din 11 martie 2020, dosar nr. 2- 874/19 a devenit executorie la data de 30.07.2020 pentru anul 2020 pretenţia noastră financiară către CAP

„Basarabia,, este formată din pretenţia pentru plata pe care o achita pîrîtul conform contractelor de arendă a patrimoniului susmenţionate, pînă la rezelierea lor şi devenirii Hotărîrii Judecătoriei Anenii Noi din 11 martie 2020 executorii şi din pretenţiea pentru folosirea de către pîrît a patrimoniului susmenţionat în continuare, în lipsa contractelor de arendă şi contrar voinţei noastre, după devenirea Hotărîrii Judecătoriei Anenii Noi din 11 martie 2020 executorii. Pentru posesiunea şi folosirea de către CAP „Basarabia,, unilateral a patrimoniului ce constitue cotele-părţi valorice constituite din bunuri mobile şi imobile, ce le aparţin acestora, pentru perioada de după data de 30 iulie 2020, pretenţia acestora financiară către pîrît este de 40000 lei anual. Dreptul de proprietate a lui Berzoi Liuba asupra cotelor-părţi valorice sus menţionate a fost recunoscut anterior de către instanţele de judecată prin Deciziea Curţii de Apel Bender nr.2a-174/13 din 15.01.2014 (f.d. 151-152), încheieria CSJ nr. 2ra-1625/14 din 14 mai 2014 (f.d. 153-154), Hotărîrea Judecătoriei Anenii Noi nr. 2- 387/2015 (f.d. 155-158), prin care pîrîtul a fost obligat la onorarea obligaţiunilor conform contractelor de arendă a patrimoniului. De drept, conform prevederilor art. art. 6; 7; 38; 166; 167 CPC, art. art. 9; 19: 546; 547; 1979; 1980; 1981 din Codul Civil al RM, pct. pct. 3.1; 3.2; 4.5; stipulate în contractele de arendă, reieşind din cele sus menţionate şi în conformitate cu dispozitivul Hotărîrii Judecătoriei Anenii Noi din 11 martie 2020 nr. 2-874/19 solicită: adoptarea de către instanţă a unei Hotărîri prin care acţiunea să fie admisă integral, obligarea pârâtului la achitarea plăţii de arendă în sumă de 1908,00 lei (una mie nouă sute opt lei), în beneficiul lui Liuba Berzoi (reieşind din calculul prezentat de către pîrît), conform contractelor de arendă a patrimoniului pe anul 2020, pentru perioada cuprinsă între 01.01.2020 şi 30.07.2020, cu emiterea Titlului Executoriu pentru executare silită a Hotărîrii de judecată, obligarea pârâtului la achitarea unei compensaţii anuale în sumă de 40000 lei (patruzeci mii lei), în beneficiul lui Liuba Berzoi, pentru folosirea patrimoniului susmenţionat în continuare, în lipsa contractelor de arendă şi contrar voinţei noastre, după devenirea Hotărîrii Judecătoriei Anenii Noi din 11 martie 2020 executorii, pentru perioada de după data de 30.07.2020, cu emiterea Titlului Executoriu pentru executrea silită a Hotărîrii de judecată şi obligarea pîrîtului la restituirea în beneficiul lui Berzoi Liuba a taxei de stat în sumă de 150 lei (una sută cincizeci lei) conform cerinţelor invocate în pct. 2 şi 1250 lei (una mie două sute cincizeci lei) conform cerinţelor invocate în pct. 3, şi a cheltuielilor pentru asistenţă juridică suportate de către reclamanţi în legătură cu judecarea pricinii.

La data de 05 octombrie 2023, reprezentantul pârâtului SRL ”Basarabia-Agro” (succesorul în drepturi și obligațiuni al CAP ”Basarabia”), Calmîc Serghei, a depus referință la cererea de concretizare.

În susținerea celor invocat a reiterat că, la reorganizarea fostului colhoz "Basarabia” în Societate pe Acţiuni "Basarabia”, iar apoi în Cooperativă Agricolă de Producţie "Basarabia”, bunurile aflate la balanţa gospodăriei, inclusiv şi de menire social culturală, (constituite din cotele-părţi valorice ale persoanelor care au dorit să le transmită în arendă) au fost transmise printr-un act comun de la S.A. "Basarabia” către CAP "Basarabia” (în prezent SRL "Basarabia-Agro”). Personal de către fiecare deţinător careva bunuri concrete n-au fost transmise. Proprietarii cotelor părţi valorice în fiecare bun privatizat, prin contract individual şi-au exprimat acordul şi au transmis în arendă patrimoniul conţinut în cota-parte valorică ce-i aparţine în fiecare din bunuri transmise în arendă către CAP "Basarabia”. Astfel, pe lîngă cele productive, multe bunuri, atît mobile cît şi imobile, care au fost transmise de la SA "Basarabia” către CAP "Basarabia", nu au fost antrenate în procesul de producţie, rămânând la CAP "Basarabia” pentru a fi păzite şi a li se păstra integritatea pînă la preluarea lor la dorinţa coproprietarilor. Pe lîngă bunurile cu destinaţie socială de care se foloseşte întreaga comunitate, numărul bunurilor nefolosite în procesul de producţie a crescut, dat fiind că structura de producere s-a reformat, dar şi termenul lor de folosinţă a expirat. în prezent din 119 bunuri imobile proprietate comună pe cote-părţi, CAP "Basarabia” foloseşte doar 52, ceia ce constituie 43,7% din total. De asemenea, 22 bunuri cum sunt Casa de cultură, drumuri asfaltate, reţele de gaze naturale, de apă, grădiniţa de copii, stadionul ş.a. aflate în gestiunea CAP "Basarabia”, sunt folosite nu în exclusivitate doar de CAP "Basarabia”, dar şi de întreaga comunitate locală. Ţinînd cont de aceiaşi situaţie, chiar şi mai pronunţată cu bunurile mobile, şi pentru a cuprinde aceşti factori, la încheierea în anul 2002 a contractelor de arendă a cotelor-părţi valorice, de comun acord cu majoritatea coproprietarilor s-a convenit forma atotcuprinzătoare de achitare a plăţii anuale de arendă şi anume 1,3 % din valoarea fondurilor active şi 0,3% din valoarea fondurilor pasive. în aşa mod au fost încheiate contracte de arendă cu majoritatea (88%) din deţinătorii cotelor-părţi valorice, printre care şi o parte din persoanele de la care dna Berzoi Liuba a procurat cotele-părţi valorice. Totodată, prin contractele de arendă cu majoritatea, a fost determinat şi modul de folosire a bunurilor. Menționează că pe parcursul anilor, în relațiile de arendă cu proprietarii cotelor-părţi valorice CAP "Basarabia” s-a condus de Legea nr. 198 din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură, alin. (2) din art. 5 al cărei prevedea că: Decizia de transmitere în arendă a bunurilor agricole comune se adoptă de către copărtaşi cu majoritate de voturi. Majoritatea de voturi se determină în funcţie de mărimea cotelor părţi. Gospodăria are actual încheiate contracte de arendă a patrimoniului conţinut în cotele-părţi valorice cu 88% din numărul total al coproprietarilor, care constituie 92% din suma totală (numărul de voturi) a cotelor-părţi valorice. După abrogarea Legii cu privire la arenda in agricultură, relaţiile de arendă sunt reglementate de Codul Civil al R.

Moldova care prin art. 550 alin. (1) prevede că: Actele de administrare precum încheierea sau rezoluțiunea unor contracte de locatiune, cesiunile de venituri imobiliare si altele asemenea cu privire la bunul comun pot fi făcute numai cu acordul coproprietarilor ce deţin majoritatea cotelor-părţi.

Pe parcursul anilor CAP "Basarabia" în conformitate cu legislaţia în vigoare aşa şi a procedat - adică şi coproprietarilor care nu au încheiat contracte de arendă a cotelor-părţi valorice (8%, inclusiv şi reclamanţilor), a calculat plata de arendă asemeni cum calcula majorităţii (92%) coproprietarilor care au încheiate contracte de arendă. în aşa mod gospodăria calculează plata de arendă şi în prezent. La 28 mai 2018 Berzoi Liuba şi Berzoi Andrei s-au adresat cu cerere în judecată cu privire la rezilierea contractelor de arendă a cotelor-părţi valorice încheiate de CAP "Basarabia" cu persoanele de la care reclamanţii au procurat cotele-părţi valorice, pe motivul întîrzierii achitării plăţii de arendă. Prin Hotărîrea judecătoriei Anenii Noi din 11 martie 2020 nr.2-874/19 cererea a fost admisă parţial şi au fost reziliate contractele de arendă. După rezilierea contractelor de arendă Berzoi Liuba şi Berzoi Andrei n-a întreprins nimic pentru retragerea legală a cotelor părţi valorice care le aparţin sau înstrăinarea lor conform art. 557, 561 CC al RA în schimb reclamanţii au înaintat către CAP "Basarabia" pretenţii de a li se achita pentru folosirea cotelor-părţi valorice care le aparţin, o sumă anuală exagerat de mare şi neîntemeiată de 40000 lei. Că plata pentru folosirea a 2,9420 % în sumă de 40000 lei este exagerată dovedesc calculele conform căror în cazul dacă şi celorlaţi coproprietari ar pretinde la astfel nivel de plată, gospodăria ar fi obligată să achite anual pentru cotele-părţi valorice o sumă de 1369619 lei plată de arendă. Chiar şi în cei mai favorabili ani agricoli întreprinderea nu obţine un asemenea venit de la activitatea sa Astfel, reieşind din eventualele pagube considerabile cauzate de folosirea în continuare a cotei de 2,9420 % în condiţiile cerute de familia Berzoi, deşi majoritatea bunurilor arendate sunt indivizibile şi asupra lor acţionează normele de drept conform căror darea în arendă se decide cu majoritatea de voturi (în speţă 92%), la întreprindere a fost luată decizia de a marca pe cît a fost posibil şi a nu folosi în continuare cota-parte ce aparţine reclamanţilor în mărime de 2,9420%. Problema achitării pentru folosirea cotelor valorice pe anul 2020 după cum au cerut reclamanţii în cererea din 24.05.2021 se menţine artificial cu scopul de a hărţui în continuare CAP "Basarabia" şi nu poate fi obiectul acţiunii în cauza dată. Cu atît mai mult că acest capăt de cerere s-a examinat deja în instanţele de judecată, unde cererea dnei Berzoi Liuba şi a dlui Berzoi Andrei, prin Hotîrîrea Judecătoriei Anenii Noi nr. 2-1346/21 din 16.12.2021, menţinută prin Decizia Curţii de apel Chişinău nr. 2a-1276/22 din 29.09.2022, a fost respinsă. Afirmaţiile reclamanţilor precum că CAP "Basarabia" a hotărît să-i lege de fostele contracte de arendă deja reziliate nu poate fi acceptată, deoarece contractele de arendă susţinute de reclamanţi precum că au fost

încheiate între foştii proprietari şi pîrîtul şi-au pierdut valoarea (efectele juridice) din momentul autentificării notariale a contractelor de vînzare-cumpărare dintre foştii proprietari şi reclamanta Berzoi Liuba, iar din data autentificării contractelor de vînzare - cumpărare cotele-părţi valorice i-au fost puse la dispoziţia cumpărătorului Berzoi L., care a intrat de drept şi de fapt în stăpînirea cotelor-părţi valorice. În acest sens reclamanta Berzoi L., deţinînd cu titlu de proprietate cotele-părţi valorice pe care le-a procurat, a intrat în posesia reală, iar careva contracte de arendă proprietara Berzoi L., cu pîrîtul nu a încheiat, deci nu există nici careva temei legal pentru a solicita încasarea plăţi pentru folosirea unor bunuri nedeterminate, neidentificate fără constatarea şi probarea folosirii lor de către pîrît. De menţionat faptul că vînzătorii, la încheierea contractelor de vînzare-cumpărare cu Berzoi L., au declarat (fapt conţinut chiar în textul contractelor), că cotele-părţi valorice pe care le vînd sunt fără vicii de natură juridică, au garantat că sunt libere de orice drepturi reale, nu au fost propuse şi nu au fost încheiate contracte cu alte persoane, nu sunt persoane terţe care ar fi avut dreptul preferenţial asupra cotelor-părţi valorice vîndute-procurate. Nu au nici un suport probatoriu declaraţiile că CAP "Basarabia" foloseşte ilegal bunurile cote-părţi prevăzute în contractele care au fost reziliate. Cum am mai menţionat, după rezilierea contractelor cu Berzoi Liuba, CAP "Basarabia" nu foloseşte partea conţinută în cotele-părţi valorice a dnei Berzoi Liuba, şi reclamanţii n-au adus nici o probă în această privinţă. Practic în fiecare caz partea care cuprinde cota-parte care se cuvine dnei Berzoi este liberă, pe care o poate folosi. Aceasta necătînd la faptul că în întregime bunurile, chiar după rezilierea contractelor de arendă a cotelor- părţi ale reclamanţilor, sunt păzite şi în măsura posibilităţii îngrijite de către CAP "Basarabia". Cît priveşte încheierea unor noi contracte de arendă, nu e clar care a fost sensul rezilierii fostelor contracte dacă se doreşte încheierea altora, şi care-i garanţia că peste o scurtă perioadă de timp din nou lucrurile nu se vor repeta. Consideră că aceasta se întîmplă doar pentru a face presiuni şi cu scopul de a şantaja şi hărţui CAP "Basarabia". De asemenea reclamanţii n-au identificat concret bunurile în care au cota-parte şi pretind că sunt folosite de CAP "Basarabia". Nu au administrat nici o probă pertinentă şi concludentă care ar constitui temeiul apariţiei obligaţiei de a plăti compensaţia financiară pretinsă şi plata de arendă. Nu au demonstrat calitatea lor de creditori ai pîrîtului şi nu o deţin nici pe cea de arendatori, deci achitarea a careva plăţi devine neîntemeiată. Mai mult ca atît, suma de 40000 lei este arbitrară, născocită, nu este bazată pe nimic şi nu are nimic comun cu realitatea, fiind doar o dorinţă de a se îmbogăţi nemeritat pe contul CAP "Basarabia". Ce ţine de invocarea reclamanţilor precum că CAP "Basarabia" dă în arendă suprafeţe din bunuri la un preţ după părerea lor mere, şi la care fac trimitere pentru a cere suma exagerată de 40000 lei, menţionăm că CAP "Basarabia" dă în arendă suprafeţe doar în bunurile pe care CAP "Basarabia" nu le foloseşte în procesul de producţie şi care nu au

fost preluate de către arendatori după expirarea termenului de arendă, dar care mai pot fi folosite de alţi agenţi economici - 9 din cele 67 de bunuri aflate în gestiunea, paza şi îngrijirea CAP ”Basarabia”. În afară de aceasta CAP "Basarabia” transmite în arendă altor agenţi economici doar cota-parte valorică care îi aparţine cu drept de proprietate în mărime de 9,2726% sau spaţii cu suprafaţă echivalentă sau mai mică decît cota-părte de 9,2726% deţinută de CAP "Basarabia” în complexul de bunurile arendate. Gospodăria nu transmite spaţii, sau bunuri în subarenda. Totodată, menționează că CAP "Basarabia” achită impozitul pe bunurile imobile date în arendă (funciar, pentru imobile), TVA, de la caz la caz se oferă servicii de pază, aprovizionare cu apă, energie electrică ş.a. Prin urmare, nu poate fi folosită această practică în relaţii de arendă folosind acelaşi cuantum de plată în diferite situații. Ținând cont de cele expuse, inclusiv de faptul că conform cererii dnei Berzoi L., din 24.05.2021 i-a fost calculată la timp plata pentru perioada de pînă la rezilierea contractelor de arendă şi propusă pentru a o primi, considerăm că problema cu plata de arendă este consumată, iar celelalte pretenţii sunt neîntemeiate, şi pe aceste motive solicităm respectuos instanţa să respingă cererea reclamanţilor Berzoi Liuba şi Berzoi Andrei.

În şedinţa de judecată, reclamantul Berzoi Andrei a susținut cererile de concretizare, a solicitat admiterea integrală.

În şedinţa de judecată, reclamanta Berzoi Liuba, nu s-a prezentat însă a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa și admiterea integrală a acțiunii.

Reprezentantul pîrîtului SRL ”Basarabia-Agro” (succesorul în drepturi și obligațiuni al CAP ”Basarabia”), Calmîc Serghei, în ședința de judecată a solicitat respingerea cererii ca neîntemeiate.

Aprecierea instanţei:

Audiind participanţii la proces, apreciind pretenţiile formulate în acţiune în raport cu probele prezentate, administrându-le pertinenţa şi temeinicia prin prisma legislaţiei ce guvernează raportul juridic litigios, instanţa de judecată consideră cererea de chemare în judecată, urmează a fi admisă parțial, reieșind din următoarele considerente:

Conform art. 117 alin. (l) din Codul de procedură civilă, probe în pricini civile sînt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe pentru justa soluţionare a pricinii.

Potrivit art. 118 alin.(l) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale.

Conform art. 121 din Codul 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.

Instanţa judecătorească, conform art. 130 din Codul de procedură civilă, 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.

Potrivit art. 2 din Legea cu privire la arendă nr. 861-XII din 14.01.1992 în relaţiile de arendă arendașul, pe bază de contract, posedă şi foloseşte contra plată bunuri ce aparţin persoanei care dă în arendă.

Conform art. 12 alin. (1) al Legii cu privire la arendă în agricultură nr. 198 din 15.05.2003, clauzele contractului de arendă a bunurilor agricole se modifică cu acordul comun al părţilor contractante ori prin hotărîre a instanţei judecătoreşti.

Conform art. 19 alin. (1) din Legea sus menţionată, dreptul de posesiune şi de folosinţă asupra bunurilor agricole arendate apare din momentul semnării actului de predare-preluare.

Conform materialelor cauzei s-a constat că, CAP ”Basarabia” de mai mulți ani folosește cotele-părți valorice, cei aparţin cu drept de proprietate reclamantei Berzoi Liuba, certificatului de moştenitor testamentar nr.***** şi contractelor de vînzare - cumpărare nr.nr. 5148; 7255; 771; 1167; 3721; 4339; 319; 893; 894; 1111; 1197; 1303; 1416; 1900; 1930; 637; 655; 1413; 2447; 398; 2325; 5161; 5169; 5173;5175; 5177; 463; 467;599;59; 61; 4907;4910;4912. Aceste contracte de vînzare-cumpărare au fost încheiate între Berzoi Liuba şi diferite persoane, foştii proprietari al acestor cote, ce au încheiat anterior cu pârâtul contracte privind arenda patrimoniului ce constitue aceste cote părţi valorice.

Respectiv, la momentul procurării cotelor valorice de reclamantul Berzoi Liuba, acest patrimoniu se afla în arendă la CAP ”Basarabia”, iar prin procurarea cotelor părţi valorice din patrimoniul fostei întreprinderi agricole SA ”Basarabia”, Berzoi Liuba a devenit succesor ai acestor contracte de arendă încheiate anterior între CAP ”Basarabia” şi foştii proprietari.

Prin urmare, potrivit hotărârii judecătoriei Anenii Noi din 11 martie 2020, s-au reziliat contractele menționate supra privind arenda patrimoniului.

Conform prevederilor art. 1288 din Cod civil, 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.

Potrivit art. 1300 alin. (1) din Cod Civil, plata pentru arenda terenurilor agricole se stabilește în unități bănești, se face în 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.

Conform art. 9 alin. (1) şi (2) din Legea cu privire la arendă nr. 861-XII din 14.01.1992 arenda şi modul de achitare a ei se stabilesc de către proprietar şi se fixează în contractul de arendă. Pentru bunurile proprietate de stat modul de determinare a arendei şi tarifele minimale ale plăţii pentru arendă se determină conform legii bugetului pentru anul curent. Arenda se stabileşte în ansamblu pentru bunurile arendate sau aparte pentru fiecare obiect, în natură, în bani sau în ambele modalităţi. Cuantumul arendei poate fi schimbat de către proprietar, în cazul schimbării preţurilor, tarifelor, plăţilor sau normelor de amortizare (uzură) reglementate de stat, precum şi în alte cazuri, prevăzute de legislaţie.

Potrivit contractelor de arendă încheiat între CAP ”Basarabia” şi foştii proprietari ai cotelor valorice și anume conținutul pct.3.2 a contractelor de arendă încheiate, rezultă că plata de arendă se efectuează în bani sau în natură ori sub formă mixtă nu mai tîrziu de 31 mai a anului următor celui de arendă, iar pct.4.1 a contractelor stipulează că, condiţiile contractului pot fi modificate numai prin acordul comun al părţilor (f.d. 57-92).

De asemenea conform materialelor cauzei reclamanta s-a adresat cu cererii către președintele CAP,, Basarabia” privind eliberarea informației cu referire la mijloacele financiare adunate la contul acesteia pentru perioada 2020, ce se datorează folosirii a cotelor părți valorice cei aparțin cu drept de proprietate. Cererile date au fost vizate pozitiv și s-au prezentat în contabilitate pentru efectuarea calculelor. Totodată, în cerere se menționează data cînd reclamanta urmează să se prezinte la oficiul CAP ,, Basarabia” pentru a ridica banii menționați, însă ultima nu i-a ridicat, fapt confirmat în ședința de judecată și de către Reprezentantul pîrîtului SRL ”Basarabia-Agro” (succesorul în drepturi și obligațiuni al CAP ”Basarabia”), Calmîc Serghei (f.d.189).

Ținând cont de cele relatate supra, se atestă existenţa datoriei pîrîtului faţă de reclamanta Berzoi Liuba în mărime de 1908.00 lei, pentru anii 2020 de arendă a cotei valorice, perioada cuprinsă între 01 ianuarie 2020 și 30 iulie 2020, instanţa de judecată

ajunge la concluzia necesităţii încasării plăţii de arendă respectivă în beneficiul reclamantei Berzoi Liuba.

Instanţa de judecată reiese şi din pct.3.1 al contractelor de arendă încheiate, potrivit căruia plata anuală de arendă constituie 1,3% din valoarea fondurilor active şi 0.3 **%** din valoarea fondurilor pasive. Suma plăţii de arendă se calculează în fiecare an, reieşind din valoarea reziduală (rămasă) a mijloacelor de producţie exceptînd uzura.

Ca urmare având în vedere faptul că, plata arendei calculată în mărime de 1908.00 lei nu a fost achitată arendatorului succesor Berzoi Liuba, instanţa de judecată ajunge la concluzia încasării sumei de 1908.00 lei, din contul pîrîtului CAP ”Basarabia” în beneficiul reclamantei Berzoi Liuba.

Cu referire la pretenția privind încasarea compensației anuale în sumă de 40000 (patruzeci mii) lei, în beneficiul lui Berzoi Liuba pentru folosirea patrimoniului în lipsa contractelor de arendă pentru perioada de după 30 iulie 2020, instanţa de judecată atestă necesitatea respingerii acesteia.

Or, conform art. 1309 din Codul Civil, modul de calculare a cuantumului plăţii pentru arenda bunurilor agricole, altele decît terenurile, se stabileşte de către Guvern, în funcţie de gradul de uzură al bunurilor. (2) La arendarea bunurilor agricole, altele decît terenurile, arendaşul este obligat să calculeze uzura acestora şi s-o reflecte în contul său extrabilanţier.(3) În sensul prezentei secţiuni, prin uzură a bunurilor agricole se înţelege reducerea valorii bunurilor agricole, altele decît terenurile, prin întrebuinţarea îndelungată a acestora.

Potrivit prevederilor art. 1310 din Codul Civil, modul de achitare a plăţii pentru arenda bunurilor agricole, altele decît terenurile, se stabileşte prin acordul părţilor contractante. Plata se achită anual sau se acumulează la contul de bilanţ al arendaşului. (2) În cazul în care plata pentru arendă se acumulează la contul de bilanţ al arendaşului, acesta, cu acordul arendatorului, efectuează reparaţia capitală, reconstrucţia sau renovarea bunurilor agricole arendate, altele decît terenurile, şi procură bunuri noi.

La cazul respectiv se atestă că, conform hotărârii judecătoriei Anenii Noi, sediul Central din 21.02.2022, a fost obligată Primăria s. Hîrbovăț r. Anenii Noi să elibereze Anexa la certificatul sumar de proprietate privată nr.795 din 11.01.2021 eliberat de Secretarul Consiliului loc. Hîrbovăț pe numele lui Berzoi Liuba, care să includă lista patrimoniului Întreprinderii agricole SA ”Basarabia” din s.Hîrbovăț r.Anenii Noi– bunurile imobile proprietate comună pe cote-părți (clădiri și construcții), cu indicarea cotei de participare în mărime de 2,9420 % a reclamantei Berzoi Liuba în aceste bunuri.

Potrivit listei eliberate de către Primăria s. Hîrbovăț din 22.06.2022, bunurile imobile (clădiri și construcții 41,7%), din patrimoniul S.A „Basarabia” cu numerele

cadastrale, proprietate comună pe cote părți, în care cota-parte valorică deținută de către Berzoi Liuba, constituie 2,9420%, fiind enumerate 35 bunuri (f.d.37-38).

În pofida faptului celor relatate supra, totuși reclamanta nu a identificat bunurile asupra cărora pretinde că sunt folosite anume de CAP ,,Basarabia". Or, CAP ,,Basarabi", a transmis și transmite în arendă altor agenți economici unele din bunuri ce-i aparține reclamantei în mărime de 2,9420% din patrimoniul sus menționat, respectiv valoarea bunurilor nu poate fi estimată.

De asemenea, instanța a ajuns la concluzia că, 22 bunuri cum sunt Casa de cultură, drumuri asfaltate, grădiniţa de copii, stadionul ş.a. sunt folosite nu în exclusivitate doar de CAP ''Basarabia", dar de întreaga comunitate locală.

Astfel, lipseşte temei pentru admiterea pretenţiei privind încasarea compensației anuale în sumă de 40000 (patruzeci mii) lei.

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

În conformitate cu art.90 lit. i) Codul de procedură civilă RM, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte cheltuielile de asistenţă juridică.

În conformitate cu art.96 alin.(1) Codul de procedură civilă RM, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Alin.(1^1) Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Pornind de la practica CEDO, cheltuielile pentru asistenţa juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate şi rezonabile ca mărime.

Conform art. 63 alin.(4) al Legii RM cu privire la avocatură nr.1260-XV din 19.07.2002, cheltuielile suportate de client în legătură cu acordarea de către avocat a asistenţei juridice la apărarea drepturilor şi intereselor lui legitime în cauzele penale, civile şi administrative urmează a fi compensate integral şi proporţional cerinţelor admise (respinse) de partea adversă.

Pentru dovada cheltuielilor suportate, prin prisma practicii CEDO, se evidenţiază necesitatea prezentării, de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor, a următoarelor documente: a) dovada achitării onorariilor avocaţilor (copii de pe dispoziţiile de plată prin virament sau bonurile de plată); b) copia de pe facturile de strictă evidenţă, emisă pentru clienţi-persoane juridice şi în alte cazuri stabilite de legislaţie; c) listă detaliată a actelor/acţiunilor efectuate de avocat şi a timpului aferent acestora (cu tariful şi orarul).

Reiterând normele citate supra la materialele cauzei judecătorul atestă că reclamanții au solicitat încasarea cheltuielilor de asistență juridică în legătură cu examinarea cererii înaintate.

Prin urmare, pretenţiile cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată sânt lipsite de suport legal, or judecătorul reține că reclamanții nu au prezentat careva probe ce ar confirma suportarea unor cheltuieli în cadrul prezentei cauze.

În acest sens, potrivit constatărilor CEDO, un reclamant are dreptul la rambursarea costurilor și cheltuielilor numai în măsura în care s-a demonstrat că acestea au fost reale și necesar de a fi suportate și sunt rezonabile ca cuantum. Adică, reclamantul trebuie să le fi plătit sau să fie obligat să le plătească, în temeiul unei obligații legale sau contractuale, și ele trebuie să fi fost inevitabile, în scopul de a preveni încălcările constatate sau pentru a obține despăgubiri.

În conformitate cu art. 83 alin.(1) Codul de procedură civilă RM, taxa de stat reprezintă o sumă 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. Alin.(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.

Potrivit art.85 alin.(1) CPC, de taxă de stat pentru judecarea cauzelor civile se scutesc reclamanţii în acţiunile privind încasarea cheltuielilor de judecată suportate în procese civile anterioare, indiferent de calitatea procesuală în respectivele procese.

Conform art.3 alin.(1) lit. a) din Legea taxei de stat, tarifele taxei de stat se stabilesc: a) pentru cererile de chemare în judecată privitor la litigiile cu caracter patrimonial în mărime de 3% din valoarea acţiunii, dar nu mai puţin de 150 lei şi nu mai mult de 25 000 lei de la persoanele fizice şi nu mai puţin de 270 lei şi nu mai mult de 50 000 lei de la persoanele juridice.

Conform art.98 alin.(1) CPC, 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.

Având în susținere normele legale citate supra și reieșind din soluția adoptată asupra fondului cauzei, judecătorul consideră oportun și necesar de a încasa de la pârâtul SRL ”Basarabia-Agro” (succesor de drepturi și obligațiuni al CAP ”Basarabia”) în beneficiul reclamanților Berzoi Liuba și Berzoi Andrei cheltuielile de judecată în mărime de 150 (una sută cincizeci) lei în rest cerințele reclamanților se resping ca neîntemeiate.

În această ordine de idei, instanța de judecată ajunge la concluzia de a admite parţial cererea de chemare în judecată înaintată de către Berzoi Liuba și Berzoi Andrei către SRL ”Basarabia-Agro” (succesorul în drepturi și obligațiuni al CAP ”Basarabia”) privind încasarea plății de arendă conform contractelor de arendă a patrimoniului pe anul 2020, perioada cuprinsă între 01 ianuarie 2020 și 30 iulie 2020; încasarea compensației anuale în sumă de 40000 lei în beneficiul lui Berzoi Liuba pentru folosirea patrimoniului în lipsa contractelor de arendă pentru perioada de după 30 iulie 2020 și încasarea cheltuielilor de judecată.

În temeiul celor expuse, în conformitate cu art. art.238-241 CPC RM, instanţa de judecată,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Se admit parțial cerințele înaintate de reclamanții Berzoi Liuba și Berzoi Andrei către SRL ”Basarabia-Agro” (succesor în drepturi și obligațiuni al CAP ”Basarabia”) privnd încasarea plății de arendă conform contractelor de arendă a patrimoniului pe anul 2020, pentru perioada cuprinsă între 01 ianuarie 2020 și 30 iulie 2020, încasarea compensației anuale în sumă de 40000 lei în beneficiul lui Berzoi Liuba pentru folosirea patrimoniului în lipsa contractelor de arendă pentru perioada de după 30 iulie 2020 și încasarea cheltuielilor de judecată.

Se admit cerințele înaintate de reclamanții Berzoi Liuba și Berzoi Andrei către SRL ”Basarabia-Agro” (succesor de drepturi și obligațiuni al CAP ”Basarabia”) privnd încasarea plății de arendă conform contractelor de arendă a patrimoniului pe anul 2020, pentru perioada cuprinsă între 01 ianuarie 2020 și 30 iulie 2020.

Se încasează de la SRL ”Basarabia-Agro” (succesor de drepturi și obligațiuni al CAP ”Basarabia”) în beneficiul reclamanților Berzoi Liuba și Berzoi Andrei a plății de arendă conform contractelor de arendă a patrimoniului pe anul 2020, pentru perioada cuprinsă între 01 ianuarie 2020 și 30 iulie 2020, în mărime de 1908,00 (una mie nouă sute opt,00)lei.

Se resping cerințele reclamanților Berzoi Liuba și Berzoi Andrei către SRL ”Basarabia-Agro” (succesor de drepturi și obligațiuni al CAP ”Basarabia”) privnd încasarea compensației anuale în sumă de 40000 (patruzeci mii) lei, în beneficiul lui Berzoi Liuba pentru folosirea patrimoniului în lipsa contractelor de arendă pentru perioada de după 30 iulie 2020.

Se admit parțial cerințele reclamanților Berzoi Liuba și Berzoi Andrei către SRL ”Basarabia-Agro” (succesor de drepturi și obligațiuni al CAP ”Basarabia”) privnd încasarea cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la SRL ”Basarabia-Agro” (succesor de drepturi și obligațiuni al CAP ”Basarabia”) în beneficiul reclamanților Berzoi Liuba și Berzoi Andrei

cheltuielile de judecată în mărime de 150 (una sută cincizeci)lei, în rest cerințele reclamanților se resping ca neîntemeiate.

Copia hotărîrii se expediază pîrîtei Berzoi Liuba pentru informare.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Anenii Noi, sediul Bender.

Președintele ședinței,
Judecător Plești Aurelia