2-22052803-12-2c-14042022
Dosarul nr. 2c-803/2022

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

31 octombrie 2024 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Centru
Instanța compusă din:
Președintele ședinței,
Judecător Muruianu Maria
Grefier Popa Veronica

Examinând în ședință publică, cauza civilă, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Liodin & Co" în procesul falimentului, către BC „Banca de Economii" SA în proces de lichidare, și SRL „Alsvit-Vin" în procesul falimentului, cu privire la încasarea plăților pentru folosirea nejustificată a terenurilor agricole.

C O N S T A T Ă :

La 13 aprilie 2022 reprezentantul SRL „Liodin & Co" în procesul falimentului a depus în Judecătoria Chișinău sediul Centru o cerere către BC „Banca de Economii" SA în proces de lichidare, SRL „Alsvit-Vin" în procesul falimentului, cu privire la încasarea plăților pentru folosirea nejustificată a terenurilor agricole.

În motivarea acțiunii partea reclamantă a indicat că, SRL „Liodin & Co" era fondată cu scop lucrativ, având la bază genurile de activitate în domeniul agriculturii și administrării comerciale a loturilor de pământ agricole care îi aparțin în drept de proprietate, fiind amplasate în raionul ***** și raionul ***** astfel, la data de ***** SRL „Liodin & Co" a transmis o parte din terenurile proprii situate în raionul ***** satul *****, extravilan, în arendă funciară către ***** *****", în scopul plantării și administrării plantelor multianuale (vița de vie), pe un termen de 30 ani, fapt confirmat prin contractul de arendă nr***** din ***** cu modificările ulterioare, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 03 martie 2006.

Arată că în calitate de arendaș ***** *****" a plantat vița de vie pe 20 de loturi arendate (cu nr. cadastrale indicate în acțiune), planta multianuală fiind înregistrată în Registrul bunurilor imobile și, apoi, ipotecată în favoarea BC „Banca de Economii" SA, cu acordul proprietarului terenurilor SRL „Liodin & Co".

Susține că ulterior, potrivit dalelor Registrului bunurilor imobile, bunurile ***** *****", inclusiv vița de vie, au fost transmise în posesia BC „Banca de Economii" SA și vândute de aceasta, ca urmare realizării dreptului la gaj, către SRL „Alsvit-Vin", în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.*****, înregistrat la 09 martie 2011, fapt care a dus inevitabil la rezilierea anticipată a tuturor contractelor de arenda funciară între SRL „Liodin & Co" și ***** *****", în temeiul acordului din 31.05.2012.

Evidențiază reclamantul ca fiind important faptul că vânzarea de către bancă a plantațiilor multianuale s-a efectuat contrar prevederilor imperative ale art.3 alin.(3) Legii RM, nr.1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Invocă că, banca nici nu a cerut acordul SRL ,,Liodin & Co” pentru vânzarea viței de vie unui terț, deși potrivit art.918 Cod Civil, în redacția Legii din 06.06.2002 arendatorul are, în vederea garanției cererilor sale ce decurg din contractul de arendă, drept de amanet asupra bunurilor aduse de arendaș și asupra fructelor bunului arendat, la fel arată că, SRL ,,Liodin & Co” nu a exprimat băncii acord liber și expres la schimbarea posesorului terenurilor sale în legătură cu schimbarea proprietarului viței de vie.

Consideră că noul proprietar al viței de vie la fel a procedat ilegal, având in vedere că în continuare a gajat-o în favoare BC ,,Banca de Economii” SA, în temeiul contractului de ipotecă nr. *****, fapt care rezultă din datele Registrului bunurilor imobile, însă pentru aceasta nu s-a cerut acordul reclamantei.

Indică că atât SRL ,,Alsvit-Vin”, în calitate de proprietar al viței de vie, cât și BC ,,Banca de Economii” SA în calitate de posesor al acesteia cu titlu de creditor-gajist, până în prezent nu au încheiat cu reclamanta contractul de arendă pentru terenurile folosite, astfel încât nu au asumat careva obligații de îngrijire a terenurilor și a plantațiilor multianuale, punând în pericol solul, precum și de având o economie la plată și dezavantajând prin aceasta SRL ,,Liodin & Co”.

Specifică că acțiunile ilegale ale BC ,,Banca de Economii” SA în vederea comercializării bunurilor gajate, fără respectarea garanțiilor instituite în favoare proprietarului terenurilor grevate cu vița de vie, cât și acțiunile ilegale ale SRL ,,Alsvit-Vin”, manifestate prin ipotecarea viței de vie în favoare băncii fără acordul SRL ,,Liodin & Co”, folosirea fără justă cauză a terenurilor grevate cu vița de vie, grav afectează drepturile reclamantei, având în vedere că aceasta a fost lipsită de posibilitate de a administra profitabil proprietatea sa prin transmiterea terenurilor libere de vicii materiale și de drept în arenda altor persoane în scopul obținerii fructelor sub forma plăților de arendă.

Relatează că, având în vedere sistarea achitărilor pentru arendă la SRL ,,Liodin & Co” a apărut incapacitate de plată, iar prin hotărârea Curții de Apel Chișinău, nr.***** față de reclamanta a fost pornit procesul de insolvabilitate (actualmente dosarul SRL ,,Liodin & Co”, în procedura simplificată a falimentului este în gestiune Judecătoriei Chișinău, sediul Central (nr.2i-2l5/18)).

În continuare, arată că în vederea exercitării competenților legale privind administrarea cât mai eficientă a masei debitoare în scopul stingerii creanțelor validate față de SRL ,,Liodin & Co”, precum și având în vedere că anterior posesorii viței de vie a mai fost avertizați despre influința distinctivă a plantației asupra solului din cauza lipsei îngrijirii sub nicio formă, în temeiul art.34, 75, 107 Legii insolvabilității, lichidatorul a cerut de la SRL ,,Alsvit-Vin” întreprinderea măsurilor în vederea extragerii viței de vie cu radierea datelor despre aceasta din RBI.

Mai susține că, prin răspunsul nr. 1/10-21 din 27.10.2021, ***** lichidator al SRL ,,Alsvit-Vin”, în procesul falimentului a comunicat reclamantei despre faptul transmiterii viței de vie, conform actului nr.01 din 15.11.2016, în posesia creditorului-gajist BC ,,Banca de Economii” SA, în proces de lichidare, în scopul comercializării sugerându-ne să ne adresăm cu cererea dată către posesorul actual, iar prin răspunsul nr. 16-06/288/1466 din 13.12.2021 BC ,,Banca de Economii” SA, în proces de lichidare, la propunerea extragerii viței de vie, a expus oportunitate în vederea atragerii unor specialiști în domeniu care ar aprecia corect starea plantației de viță de vie și ar emite o concluzie argumentată.

Motivează că, nefiind satisfăcut de poziția pasivă a coposesorilor viței de vie plantate pe terenurile reclamantei, în adresa acestora a fost expediată somație prin care s-a cerut extragerea plantației pînă primăvara anului 2022, totodată achitarea folosinței terenurilor atâta timp cât

acestea sunt ocupate de bunurile (vița de vie) aflate în posesia lor, or nu li s-a oferit o posesie gratuită. La fel, lichidatorul SRL „Liodin & Co” a cerut pârâților încheierea contractului de arendă în privința loturilor ocupate cu vița de vie, până la extragerea acesteia, propunând o plată de arendă analogică acelei stabilite pentru ***** *****”, potrivit contractului nr.***** (5000 lei anual pentru un ha), însă cererea a fost ignorată.

Relevă că, având în vedere că natura raportului litigant izvorăște din posesia asupra bunului străin, raportul dat fiind continuu și în vigoare la data de 01.03.2019, față de acesta sunt aplicabile prevederile legislației civile actuale, invocând art.482, art.484 alin.(l) alin.(3) Cod Civil.

Afirmă că ambii pârâți, având statut de coposesori ai viței de vie plantate pe terenurile aparținute reclamantei și în lipsa unui alt acord special cu aceasta, sunt obligați să suporte cheltuieli pe deplin în legătură cu această posesie, indiferent unul față de altul, obligația acestora fiind una solidară, conform art.796 Cod Civil.

Indică că totodată, din data intentării procesului de insolvabilitate față de SRL “Liodin & Co”, posesia sub orice formă a terenurilor din partea pârâților a devenit una nejustificată, indiferent de temeiul apariției acesteia anterior insolvenței, invocând în acest sens prevederile Legii insolvabilității.

La fel, face trimitere la art.75 alin.(l) lit.d) Legii insolvabilității, art.7 alin.(2), art. 1288 alin.(3), art. 1262 alin.(2), art. 1979 alin.(l), art. 1986 alin.(l) lit.c), art. 1991, art. 1992 Cod Civil Cod Civil, în redacția Legii nr. 133/2018.

Consideră că, în pofida faptului că pârâții nu pot fi considerați drept persoane îmbogățite cu bună credință, fiind de mai multe ori avertizate despre posesia lor nejustificată și care nu au întreprins nicio măsură legală în vederea înlăturării dezavantajului, totuși SRL „Liodin & Co” pretinde doar la restituirea economiei reale cu care s-au îmbogățit acestea datorită faptului neachitării plăților de arendă.

Mai afirmă că, la capitolul mărimii economiei pe care au avut pârâții în legătură cu folosirea fără temei a terenurilor agricole aparținute SRL „Liodin & Co”, aceasta este echivalentă plății de arendă la care a pretins, în mod rezonabil, reclamanta, având în vedere că raportul de arendă înființat în scopul plantării și exploatării viței de vie, conform contractului nr***** din 22.12.2005, a avut valabilitate până 22.05.2035, astfel încât pârâții, care nu au negociat cu bună-credință încheierea unui nou contract cu altă plată, sunt obligați, în viziunea reclamantului, să achite suma de 5000 lei pentru un ha/an pentru întreagă perioadă de folosire a terenurilor, ținând cont de regulile prescripției extinctive aplicabile obligației de restituire a îmbogățirii nejustificate (art.391 alin.(l), 395 alin.(6), (8) și (12) Cod Civil).

Menționează că, pentru perioada de trei ani până la depunerea prezentei acțiuni suma economiei pentru plata arendei terenurilor folosite nejustificat constituie 908325 lei (5000 lei x 60,555 ha x 3 ani), ce urmează a fi încasată solidar din contul BC „Banca de Economii” SA, în proces de lichidare și SRL „Alsvit-Vin” în procesul falimentului (cu titlu de creanță curentă care nu poate fi înaintată în proces de insolvabilitate, întrucât s-a formar după intentare acesteia față de SRL „Alsvit-Vin”, în temeiul hotărîrii Curții de Apel Chișinău, nr.2i- 490/15 din 07.12.2015).

La data de 04.09.2024 partea reclamantă a depus *cererea privind completarea temeiurilor acțiunii (f.d. 202-205)*, prin care a reiterat motivele acțiunii din cererea inițială și a mai indicat că, situația factologică a cauzei generează și o altă poziție paralelă față de acțiuni ilegale din partea BC „Banca de Economii” SA, ultima, în viziunea reclamantului, având participarea și influența decisivă a statului în activitatea sa, astfel încât ignorarea de către pârâta a avantajului patrimonial al reclamantei de a obține fructe din utilizarea economică a proprietății sale va

însemna indubitabil o formă de expropriere fără oferirea unei compensații echitabile, motiv pentru care ține să completeze temeiurile acțiunii, la capitolul pretențiilor față de BC „Banca de Economi" SA.

Consideră că, plata solicitată în prezenta speță are natura *fructului* reținut de pârâții, adică unui bun subsecvent produs sau care urma a fi produs urmare exploatării bunului principal, astfel încât obligația restituirii fructelor este necondiționată și se aplică indiferent dacă fructele au fost sau nu obținute de posesorul de rea credință, avînd în vedere că proprietarul legal nu a avut posibilitatea sporirii profitului, fiind izolat de bunurile sale.

Susține că, la caz, notoriu, în viziunea reclamantului, este faptul că activitatea BC „Banca de Economii" SA datează începând din anul 1940, iar ulterior după proclamarea independenței Republicii Moldova, instituția a fost reorganizată devenind astfel bancă comercială pe acțiuni cu capital majoritar de stat, astfel încât aceasta în esență este o instituție bancară de stat, astfel putând fi asociată BC „Banca de Economii" SA cu o instituție care acționează în interesul statului.

Consideră că folosirea terenurilor private, ce aparțin SRL „Liodin & Co", în interesul băncii de stat și, totodată, fără acordul și contrar voinței reclamantei referitor la condițiile folosirii gratuite, se eschivează cu folosirea bunurilor private în interese statului prin expropriere, care este admisă doar cu respectarea garanțiilor oferite proprietarului.

Mai invocă că, situația factologică a cauzei generează o concluzie că BC „Banca de Economii" SA a expropriat SRL „Liodin & Co" de investițiile sale, fără a fi respectate condiții legale. Or, exproprierea realizată de pârâta nu poate fi considerată ca fiind pentru cauză de utilitate publică, reieșind din faptul ca terenurile agricole ale reclamantei au fost utilizate de către pârâta gratuit în vederea obținerii de profituri și beneficii comerciale personale.

Astfel, **reclamantul a solicitat** admiterea cererii de chemare în judecată prin încasarea, în mod solidar, din contul BC „Banca de Economii" SA, în proces de lichidare și SRL „Alsvit-Vin", în procesul falimentului în beneficiul SRL „Liodin & Co", în procesul falimentului a sumei de 908325 lei, cu titlu de economie nejustificată la plata pentru arendă a terenurilor folosite și compensarea din contul pârâților a tuturor cheltuielilor de judecată suportate de reclamanta în cadrul procesului în cauză.

Procedura de examinare a cauzei

Prin încheierea din 27.04.2022 (f.d. 8-9) acțiunea a fost restituită conform art.170 alin. (1) lit. b) CPC, fiind explicat că cererea poate fi depusă la instanța de insolvabilitate – Judecătoria Chișinău sediul Central, ***însă încheierea fiind casată prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 23.06.2022 cu trimiterea cauzei pentru examinare în fond*** *(f.d.95-98).*

Prin încheierea 01 septembrie 2022 acțiunea a fost acceptată spre examinare în procedura generală contencioasă *(f.d. 109).*

La 05 decembrie 2023 reprezentantul pârâtului BC „Banca de Economii" SA în proces de lichidare, a depus un demers (f.d.144), prin care a solicitat strămutarea cauzei spre examinare la Judecătoria Strășeni sediul Central, demersul fiind admis prin încheierea din 19 decembrie 2023 (f.d. 163-165), cauza fiind strămutată conform competenței la Judecătoria Strășeni sediul Central.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 05 martie 2024 (f.d. 181-184), în urma soluționării conflictului de competență, ***s-a constatat competența instanței de drept comun – Judecătoria Chișinău sediul Centru***.

În ședința de judecată

Reprezentatul reclamantului – avocatul Grecu Denis a susținut cererea de chemare în judecată inițială și cea concretizată și a solicitat admiterea acestor cereri în motivul și sensul declarat, suplimentar comunicând că prin hotărîrea instanței de insolvabilitate – Judecătoria Strășeni din 16.02.2024 a fost admisă cererea lichidatorului SRL "Liodin & Co", s-a constata faptul cu valoare juridică privind lipsa pe trenurile agricole a plantației multianuale vița de vie, din cauza distrugerii, urmare a lipsei de îngrijire.

Reprezentantul pîrîtului BC „Banca de Economii" SA în proces de lichidare, nu a fost prezent în ședințele de judecată, fiind citat legal prin lichidatorul său de mai multe ori, nu a depus referința, înaintînd doar un singur demers din 05.12.2023 privind strămutarea cauzei (f.d. 144).

Reprezentantul pîrîtului SRL „Alsvit-Vin" în procesul falimentului, nu au fost prezent în ședințele de judecată, fiind citat legal de mai multe ori și nu a depus referința.

Aprecierea instanței

Audiind participantul la proces prezent în ședințele de judecată, apreciind argumentele invocate, studiind materialele cauzei, ținând cont de probatoriul administrat şi legislația pertinentă, instanța de judecată conchide necesar de a respinge, ca fiind neîntemeiată, acțiunea din următoarele considerente.

Potrivit Constituției Republicii Moldova, prin art.20 este garantat accesul liber la justiție (1) Orice persoană are dreptul la satisfacție efectivă din partea instanțelor judecătorești competente împotriva actelor care violează drepturile, libertățile și interesele sale legitime. (2) Nici o lege nu poate îngrădi accesul la justiție.

Art.6 Cod de procedură civilă prevede că, instanța judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăților şi intereselor legitime prin somare la executarea unor obligații, prin declararea existenței sau inexistenței unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalități, prevăzute de lege.

În conformitate cu 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.

În baza art.130 alin.(1)-(3) 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. Niciun fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

În corespundere cu art.131 alin.(1) din Codul de procedură civilă, explicațiile date de părți și intervenienți asupra circumstanțelor care le sunt cunoscute și care au importanță în proces urmează a fi verificate și evaluate deopotrivă cu celelalte probe.

Conform 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 cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii. Instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

Legea materială pertinentă.

Codul civil.

Articolul 1979. Îmbogățirea nejustificată

(1) Dacă o persoană obține o îmbogățire nejustificată (persoană îmbogățită) care se atribuie la dezavantajul suferit de o altă persoană (persoană dezavantajată), ea este obligată față de persoana dezavantajată să restituie îmbogățirea.

(2) Prevederile alin. (1) se aplică doar în conformitate cu dispozițiile prezentului capitol.

Articolul 1980. Domeniul de aplicare

(1) Consecințele juridice ale îmbogățirii obținute în temeiul unui contract sau unui alt act juridic valabil și eficient sînt reglementate de alte dispoziții legale dacă acele reguli acordă sau exclud dreptul la restituirea îmbogățirii, prin efectul revocării, rezoluțiunii, reducerii obligației corelative sau pe alt temei.

(2) Dispozițiile prezentului capitol nu afectează orice alt drept de restituire sau recuperare prevăzut de dispozițiile legale în materie de proprietate, contracte sau alte dispoziții legale.

(3) Cu toate acestea, dacă persoana dezavantajată are:

a) atît o pretenție pe baza prezentului capitol la restituirea îmbogățirii nejustificate,

b) cît și o pretenție de reparare a dezavantajului (fie împotriva persoanei îmbogățite sau a unui terț) sau un drept de recuperare pe baza altor dispoziții legale ca rezultat al îmbogățirii nejustificate, atunci satisfacerea uneia dintre pretenții reduce cealaltă pretenție în același volum.

(4) Regula prevăzută la alin. (3) se aplică de asemenea dacă o persoană se folosește de un bun al persoanei dezavantajate, astfel încît acesta majorează patrimoniul altei persoane, iar conform dispozițiilor prezentului capitol:

a) cel ce se folosește este obligat față de persoana dezavantajată să întoarcă valoarea folosinței; și

b) dobînditorul este obligat față de persoana dezavantajată în legătură cu majorarea patrimoniului său.

Articolul 1981. Circumstanțele în care îmbogățirea este nejustificată

(1) O îmbogățire este nejustificată, cu excepția următoarelor cazuri:

a) persoana îmbogățită este îndreptățită față de persoana dezavantajată să obțină îmbogățirea în virtutea unui contract sau unui alt act juridic, unei hotărîri judecătorești sau unui alt temei legal; sau

b) persoana dezavantajată și-a dat consimțămîntul în mod liber și fără eroare de a suferi dezavantajul.

(2) Dacă contractul sau un alt act juridic este lovit de nulitate sau este ineficient cu efect retroactiv ori dacă hotărîrea judecătorească sau un alt temei de obținere este nevalabil cu efect retroactiv, persoana îmbogățită nu este îndreptățită la îmbogățire pe baza acestui temei.

(3) Cu toate acestea, persoana îmbogățită se consideră îndreptățită la îmbogățire în baza legii dacă a dobîndit îmbogățirea prin uzucapiune, bună-credință, precum și în alte cazuri cînd, conform legii, ea are dreptul de a păstra îmbogățirea.

(4) De asemenea, îmbogățirea este nejustificată dacă:

a) persoana dezavantajată a oferit-o pentru un scop care nu este atins sau în considerarea unei așteptări care nu s-a realizat;

b) persoana îmbogățită a cunoscut sau trebuia în mod rezonabil să cunoască despre acel scop sau acea așteptare; și

c) persoana îmbogățită a acceptat sau se poate considera în mod rezonabil că a acceptat că îmbogățirea trebuie să fie restituită în astfel de circumstanțe.

Articolul 1984. Îmbogățirea

(1) O persoană este îmbogățită prin majorarea patrimoniului său, folosirea bunurilor altuia,

prestarea unui serviciu sau executarea unei lucrări în folosul său.

(2) În scopul constatării dacă o persoană a obținut o îmbogățire și a mărimii acesteia nu se ia în considerare dezavantajul pe care persoana îmbogățită l-a suferit în schimbul îmbogățirii sau după îmbogățire.

Articolul 1986. Cazuri de atribuire

(1) O îmbogățire se atribuie la dezavantajul altuia, în special:

a) dacă bunul persoanei dezavantajate este înstrăinat persoanei îmbogățite de către persoana dezavantajată;

b) dacă persoana dezavantajată prestează un serviciu sau execută o lucrare în folosul persoanei îmbogățite;

c) dacă persoana îmbogățită folosește bunurile persoanei dezavantajate, în special cînd persoana îmbogățită încalcă drepturile, posesia sau alte interese legitime ale persoanei dezavantajate;

d) dacă un bun al persoanei îmbogățite este îmbunătățit de către persoana dezavantajată; sau

e) dacă persoana îmbogățită este eliberată de o obligație de către persoana dezavantajată.

(2) O îmbogățire se poate atribui la dezavantajul altuia chiar dacă îmbogățirea și dezavantajul nu sînt de același tip sau aceeași valoare.

Articolul 1991. Îmbogățire netransmisibilă

(1) Dacă îmbogățirea constă din bunuri care nu pot fi transmise, din lucrări, servicii sau folosința unui bun, persoana îmbogățită este obligată să restituie îmbogățirea prin plata valorii bănești în folosul persoanei dezavantajate.

(2) Persoana îmbogățită nu este obligată să plătească mai mult decît economisirea pe care a realizat-o dacă nu și-a dat consimțămîntul la îmbogățire sau dacă a fost de bună-credință.

(3) Cu toate acestea, dacă îmbogățirea a fost obținută în temeiul unui contract care a stabilit un preț sau o valoare pentru îmbogățire, persoana îmbogățită este obligată să plătească cel puțin această sumă dacă contractul este lovit de nulitate pentru temeiuri care nu au fost esențiale pentru stabilirea prețului.

(4) Prevederile alin. (3) nu se aplică pentru a majora obligația peste valoarea bănească a îmbogățirii.

Articolul 1992. Valoarea bănească a îmbogățirii. Economisirea

(1) Valoare bănească a îmbogățirii se consideră suma de bani la care un transmițător și un dobînditor cu intenții reale de a încheia un contract ar fi convenit în mod valabil ca preț al acesteia. Cheltuielile suportate de furnizorul unei lucrări, unui serviciu sau unei folosințe care, conform contractului, trebuie acoperite de dobînditor sînt considerate ca parte a prețului.

(2) Economisire se consideră micșorarea bunurilor sau majorarea obligațiilor pe care persoana îmbogățită, în împrejurări specifice ei, le-ar fi suportat dacă nu obținea îmbogățirea.

(3) Valoarea bănească și economisirea se apreciază la momentul în care persoana îmbogățită a obținut îmbogățirea.

Actele cauzei denotă cu certitudine următoarea situație de fapt a litigiului.

Așadar, prin Contractul de arendă a pământului din ***** (f.d. 57-58) SRL ,,Liodin & Co” în calitate de arendator a transmis în folosință temporară ***** *****” în calitate de arendaș lotul de pământ situat în s. *****, cu suprafața de 50 ha, conform anexei la contract, acest contract fiind înregistrat la Oficiul cadastral teritorial.

Se notează că în temeiul pct. II din Contractul numit supra, a fost indicat că pământul arendat se va folosi de către arendaș pentru creșterea plantelor multianuale, termenul de arendă

fiind indicat la pct. 3.2 de 30 ani, iar prețul de cost al arendei fiind stabilit de 1700 dolari SUA pe an, conform pct. 4.2. al contractului.

La 04.01.2007 părțile contractante au încheiat acordul adițional la contractul menționat și au stabilit că prețul de cost al arendei va fi de 250000 lei anual (f. d. 65).

Din extrasele din Registrul bunurilor imobile anexate cauzei adeveresc că, pe terenurile în speță aflate în r-ul Strășeni și al căror proprietar este reclamantul SRL "Liodin & Co" a fost plantată „vie", acest mod de folosință a terenurilor fiind înregistrat expres de ÎS „Cadastru" (f.d. 18-41).

Tot din aceste extrase cadastrale se atestă că în calitate de proprietar al viei înregistrate cu numere cadastrale aparte este SRL „Alsvit-Vin" în baza contractelor de vânzare cumpărare datate cu 04.03.2011.

Aceleași extrase cadastrale demonstrează că bunurile imobile numite au fost grevate cu „Ipotecă", titularul grevării fiind „Banca de Economii" SA în baza contractelor de gaj din 09.12.2008.

La rîndul său, la materialele cauzei au fost anexate și contractele de ipotecă din 09.12.2008 (f.d. 67-76), care denotă că au fost încheiate între SRL "Liodin & Co" în calitate de „debitor ipotecar I", SA "***** *****" în calitate de „debitor ipotecar II" și „Banca de Economii" SA în calitate de creditor ipotecar, obiectul contractelor fiind garantarea obligației de rambursarea a creditului, iar obiectul gajului fiind „vița de vie".

La fel, la probele prezentate instanței de reclamant, a fost anexat și Acordul cu privire la rezilierea contractelor de arendă a terenurilor agricole datat de 31.05.2012 încheiat între SRL "Liodin & Co" și SA "***** *****" (f.d. 66), prin acest acord părțile au stabilit a rezilia contractele de arendă a terenurilor agricole, încheiate anterior și faptul că nu au pretenții reciproce referitor la obligațiile contractuale de achitare a arendei, începînd din data intentării procesului de insolvabilitate în privința SA "***** *****".

În același timp, atât din materialele cauzei, cât și din explicațiile date în ședința de examinare în fond a cauzei s-a constatat că reclamantul SRL "Liodin & Co" din 08.12.2015 este în proces de insolvabilitate indicând în cerere că este în procesul falimentului, pârâtul „Banca de Economii" SA din anul 2016 este în procesul de lichidare, iar în privința pârâtul SRL „Alsvit-Vin" din 07.12.2015 a fost pornit procesul de insolvabilitate.

Prin urmare, se învederează că **obiectul acțiunii indicat constituie încasarea plăților de arendă pentru folosirea nejustificată a terenurilor agricole**, iar temeiul de drept principal invocat de reclamantă este îmbogățirea nejustificată reglementată de art.**1979 Codul Civil din 06.06.2002, care prevede că** dacă o persoană obține o îmbogățire nejustificată (persoană îmbogățită) care se atribuie la dezavantajul suferit de o altă persoană (persoană dezavantajată), ea este obligată față de persoana dezavantajată să restituie îmbogățirea.

Se notează că alin.(2) din acest articol prescrie în termeni clari că regula generală formulată la alin.1 nu poate fi aplicată izolat de celelalte dispoziții ale capitolului.

La rândul său art.**1984 Cod civil definește** îmbogățirea la alin. (1) în felul următor - o persoană este îmbogățită prin majorarea patrimoniului său, folosirea bunurilor altuia, prestarea unui serviciu sau executarea unei lucrări în folosul său.

Reieșind din normele citate, rezultă că în condițiile legii, cel îmbogățit este obligat să restituie sau să plătească echivalentul în bani a îmbogățirii celui pe seama cui s-a realizat această îmbogățire nejustificată, prin urmare, principala regula ce se desprinde din această normă de bază este că acea îmbogățire urmează să existe (să aibă loc).

Cu referire la acest aspect, instanța constată că în speță nu a fost demonstrat că pârâții au

beneficiat de o astfel de „îmbogățire nejustificată”.

Acest fapt fiind probat suplimentar și prin hotărârea instanței de insolvabilitate – Judecătoria Strășeni din 16.02.2024 (prezentată de reclamant f.d. 211), prin care s-a constata faptul cu valoare juridică privind lipsa pe trenurile agricole a plantației multianuale vița de vie, din cauza distrugerii, urmare a lipsei de îngrijire, or bunul distrus, iar la caz via, care din explicațiile reclamantului este demult distrusă, nu putea aduce careva îmbogățire proprietarului și creditorului gajist din speță.

În mod distinct, dar cu titlu decisiv în susținerea convingerii instanței cu privire la netemeinicia acțiunii, se va reține următorul aspect al cauzei.

Reclamanta SRL „Liodin & Co” a încheiat la ***** Contract de arendă funciară cu SA “***** *****” *cu termen de 30 ani*, iar Conform contractului de arendă, pe terenurile arendate, SA “***** *****” a plantat viță de vie.

Ulterior, SRL „Liodin & Co”, SA “***** *****” și „Banca de Economii” SA ***au încheiat la ***** contractul de ipotecă, prin care a fost gajată vița de vie*** în favoarea creditorului-gajist „Banca de Economii” SA.

În continuare se va reține faptul că contractul de arendă încheiat pe termen de 30 ani între SRL „Liodin & Co” și SA “***** *****” ***expiră la *****.***

La *****, când a fost încheiat contractul de ipotecă, contractul de arendă era valabil în vigoare, *iar ipoteca urma să înceteze doar la executarea integrală de SA “***** *****” a contractului de creditare,* situație care nu a avut loc.

Este important de precizat faptul că, prin contractul de ipotecă din **, creditorul-gajist, în persoana „Banca de Economii” SA, nu și-a asumat nici o responsabilitate în raport cu contractul de arendă, inclusiv nici o obligație de achitare a plății de arendă.***

*Rezilierea anticipată a tuturor contractelor de arenda funciară între SRL “Liodin & Co” și SA “***** *****”, **în temeiul acordului din 31.05.2012,*** **nu poate conduce la nașterea obligației de plată a prețului arendei terenurilor în sarcina „Banca de Economii” SA** și nici în sarcina SRL „Alsvit-Vin”, care a procurat de la creditorul-gajist vița de vie, ca urmare a încălcării de SA “***** *****” a contractului de credit și respectiv a urmăririi bunului gajat/ipotecat.

Instanța pune în evidentă și subliniază faptul că, reclamanta SRL “Liodin & Co”, exprimându-și acordul și semnând contractul de ipotecă din *****, *trebuia să înțeleagă și să prevadă situația probabilă de urmărire a bunului ipotecat și să se asigure că plățile de arendă a terenurilor vor fi achitate.*

Dat fiind faptul că SRL “Liodin & Co” nu a prevăzut condițiile de achitare a plăților de arendă la etapa de încheiere a contractului de ipotecă și reziliind anticipat contractele de arenda funciară cu SA “***** *****”, a exonerat arendașul de la achitarea acestor plăți, reclamanta nu poate în mod legal pretinde plata de arendă de la pârâți.

La rândul său, sunt lipsite de suport legal și de circumstanțe faptice afirmațiile reclamantei despre aceia că pârâții, prin neplata pretinselor sume pentru arenda terenurilor, au acumulat o îmbogățire nejustificată în sensul art.1979-art.1986 Codul civil.

În plus, în situația în care reclamanta nu a obținut un titlu executoriu prin care pârâții să fie obligați să defrișeze vița de vie prin extragerea plantației, care face obiectul ipotecii, cu eliberarea terenurilor SRL “Liodin & Co” nu este îndreptățită să ceară careva despăgubiri de la „Banca de Economii” SA și SRL „Alsvit-Vin”.

La fel, sunt pasibile de a fi respinse, ca fiind inconsistente, argumentele reclamantei cu privire la ilegalități comise de pârâți cu obiectul ipotecii, or, toate actele juridice ce vizează urmărirea gajului nu au fost contestate și sunt valabile.

Cu referire la alegațiile de expropriere, invocate de reclamantă din cererea concretizată (f.d. 202-205) în care a considerat că în prezentă speță există expropriere deoarece pârâtul „Banca de Economii" SA, în viziunea reclamantului, este o „instituție care acționează în interesul statului", instanța învederează că exproprierea este o procedură complexă aparte, ce se efectuează în condițiile Legii exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr.488-XIV din 08.07.1999, iar o astfel de procedură nu a avut loc asupra bunurilor SRL "Liodin & Co" .

În final, instanța reține că, privite separat, cât și în ansamblul lor, toate alegațiile din cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Liodin & Co" în procesul falimentului, citate supra, nu se încadrează în cerințele legale și nu pot fi acceptate nefiind probate și întemeiate, or conform art.118 alin.(1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel, iar în baza art.122 alin.(1) CPC, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

Din aceste raționamente, în conformitate cu art. 238-241 Codul de procedură civilă, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Liodin & Co" în procesul falimentului, către BC „Banca de Economii" SA în proces de lichidare, și SRL „Alsvit-Vin" în procesul falimentului, cu privire la încasarea plăților pentru folosirea nejustificată a terenurilor Agricole, ca neîntemeiată.

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

Președintele ședinței,
Judecător **Muruianu Maria**