dosarul nr. 2-1759/2023
2-23185417-26-2-26122023

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

14 martie 2024 **or. Rîşcani**

Judecătoria Drochia
Sediul Rîşcani

Judecătorul
Judecătoriei Drochia Ion Rabei
Sediul Rîșcani

examinând, în procedura cu privire la cererile cu valoare redusă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Primăria or. Rîșcani, cu sediul în or. Rîșcani, str. 31 August, 4, IDNO 1007601002821 împotriva lui Colibaba Anatolie, născut la data de *****, IDNP *****, domiciliat în ***** cu privire la încasarea plății de arendă pentru folosirea bazinului acvatic,

C O N S T A T Ă

La data de 26 decembrie 2023, Primăria or. Rîșcani a depus cerere de chemare în judecată împotriva Colibaba Anatolie cu privire la încasarea plății de arendă pentru folosirea bazinului acvatic.

În motivarea acțiunii reprezentantul reclamantei a indicat că, la data de 14 august 2012, între Primăria oraşului Rîşcani, în calitate de Proprietar” şi Colibaba Anatolie, în calitate de ’’Antreprenor” au încheiat contractul de folosinţă separată a bazinului acvatic nr.253, prin care proprietarul a transmis în folosinţă separată antreprenorului bazinul acvatic nr.270 şi nr.271 cu suprafaţa totală de 9,96 ha, numărul cadastral

*****, amplasat în extravilanul *****. Contractul de folosinţă a bazinului acvatic a fost încheiat pe un termen de 20 ani, începând cu 14 august 2012.

Conform pct.1.3 din contractul de folosinţă separată a bazinului acvatic nr.253 din 14 august 2012, antreprenorul era obligat să achite anual suma de 11219,22 lei, inclusiv: arenda – 9649,62 lei, impozit - 1128,15 lei, folosința apei - 441,45 lei.

Ulterior, în temeiul modificărilor prevederilor Legii nr.1308 din 25 iulie 1997 privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pământului, în vigoare la 01 ianuarie 2022, a fost întocmit borderoul de calcul al preţului de arendă începând cu anul 2022 - 9,96 ha x 78 grade x 1130,31 lei (pentru o unitate grad-hectar) = 878115,23 x 2% = 17562,30 lei, suma arendei pe care urmează Colibaba Anatolie să achite anual începând cu anul 2022 (fară impozitul funciar şi zitul pe baraj).

La 01 iunie 2022 a fost întocmit acordul adiţional nr.1/42 la contractului de folosinţă separată a bazinului acvatic nr.253 din 14 august 2012, cu care Colibaba Anatolie a luat cunoştinţă (semnând în acest sens), însă până în prezent a refuzat să-l semneze şi datoria plăţii de arendă nu a fost achitată. Potrivit acordului adiţional, Colibaba Anatolie urmează să achite anual suma de 18742,95 lei, inclusiv: arenda - 17562,30 lei, impozit - 1128,15 lei, impozitul pe baraj - 52,50 lei.

Potrivit prevederilor Legii nr.1308 din 25 iulie 1997 privind preţul normativ şi modul de cumpărare a pământului, cu modificările ulterioare, (1) Preţul normativ al pămîntului se stabileşte la vânzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum şi în alte cazuri ce ţin de activitatea economică.

Conform art.10 alin.(4) din Legea nr.1308 din 25 iulie 1997 privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pământului, Tarifele pentru calcularea preţului normativ al pământului indicate în anexă; (5) Preţul normativ al terenurilor cu destinaţie agricolă, al loturilor de pământ de pe lângă casă şi al loturilor pomicole se calculează pornind de la tarifele specificate la poziția I din anexă: TARIFE pentru calcularea preţului normativ al pămîntului (pentru o unitate grad-hectar) în lei I. *Vânzarea-cumpărarea terenurilor cu destinaţie agricolă, loturilor - de pământ de pe lângă casă şi loturilor pomicole - 1130,31.*

Reprezentantul reclamantei a indicat că, Colibaba Anatolie nu şi-a onorat obligațiunile contractuale şi în prezent datoria plăţii de arendă în

folosirea bazinului acvatic: pentru anul 2022 diferența sumei de 7470,30 lei și pentru anul 2023 constituie suma de 18742,95 lei. Colibaba Anatolie de nenumărate ori, atât verbal, cât şi în scris a fost preîntâmpinat despre achitarea datoriei plăţii de arendă pentru anul 2022 diferența de - 7470,30 lei şi pentru anul 2023 - 18742,95 lei, însă fără careva rezultat. La cererile prealabile care au fost recepționate de către pârât, ultimul a ignorat cerințele reclamantului, lăsându-le fără răspuns.

Reclamanta își întemeiază acțiunea în baza art.774 alin.(1), art.775 alin.(1), art.901 alin.(1) lit.a), art.912 alin.(1), 1288, 1296, 1299 CC, art.166-167CPC RM, și solicită încasarea de la Colibaba Anatolie suma de 26213,25 lei, inclusiv datoria plăţii de arendă pentru folosința separată a bazinului acvatic la situația 01 ianuarie 2023 în mărime de 7470,30 lei și plata de arendă pentru anul 2023 în sumă de 18742,95 lei.

La data de 09 februarie 2024, Primăriei or. Rîșcani a depus o cerere cu privire la modificarea pretențiilor, prin care a solicitat încasarea din contul lui Colibaba Anatolie în beneficiul Primăriei or. Rîșcani suma de 7 470,30 lei, în calitate de plată de arendă pentru folosirea bazinului acvatic pentru anul 2022 și suma de 7 423,95 lei, în calitate de plată de arendă pentru folosirea bazinului acvatic pentru anul 2023.

Prin încheierea din 27 decembrie 2023, s-a dispus examinarea cererii de chemare în judecată înaintată de către Primăria or. Rîșcani împotriva lui Colibaba Anatolie cu privire la încasarea plății de arendă pentru folosirea bazinului acvatic, în procedura cu privire la cererile cu valoare redusă(f.d. 25).

La data de 02 ianuarie 2024, pârâtului i-au fost expediate: încheierea nr. 2-1759/23 din 27 decembrie 2023, cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate, fiindu-le acordat un termen de 30 zile pentru a prezenta referința(f.d. 26).

La data de 29 ianuarie 2024, pârâtul Colibaba Anatolie a depus o referință la cererea de chemare în judecată potrivit căreia a indicat că, din cerere de chemare în judecată rezultă că datoria nominalizată s-a format ca urmare a faptului că Primăria, în calitate de arendaș, a majorat unilateral plată de arendă anuală începând cu 01 ianuarie 2022 de la 9649, 62 lei până la 17562, 30 lei. Reclamantul susţine că la baza majorării plății arendei au stat modificările în Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, care au intrat

în vigoare la data de 01 ianuarie 2022.

Pârâtul consideră că acţiunile Primăriei de majorare a plăţii de arendă sunt ilegale, iar cererea de chemare în judecată una ilegală şi neîntemeiată pentru următoarele motive.

Conform alin. (4) art. 7 CC RM, care reglementează acţiunea în timp a legii civile, în cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

Prin urmare, legea noua care a intrat în vigoare la data de 01 ianuarie 2022 nu are efect retroactiv asupra contractului din 14 august 2012 şi, respectiv, nu poate fi aplicată în cazul cercetat. Art. 996 CC RM, stipulează forţa obligatorie a contractului. Conform articolului dat, contractul poate fi modificat sau rezolvat numai în conformitate cu clauzele sale ori prin acordul părţilor, dacă legea nu prevede altfel.

Conform prevederilor alin. (3) art. 1288 CC RM, contractului de arendă i se aplică în modul corespunzător dispoziţiile cu privire la locaţiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel.

Pârâtul a menționat că conform alin. (1) art. 1263 CC RM, cuantumul chiriei poate fi modificat prin acordul părţilor. Locatorul poate cere instanţei de judecată modificarea chiriei prin hotărîre judecătorească numai o dată în an şi numai în cazul în care condiţiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă, cu excepţia cazului în care locatorul şi-a asumat riscul schimbării condiţiilor economice.

Pârâtul a indicat că Primăria or. Rîşcani, în calitate de parte la contract, nu avea dreptul de a majora unilateral plată de arendă, fără consimțământul acestuia sau fără o hotărâre judecătorească, adică acțiunile sale în acest sens sunt ilegale, prin urmare, nu pot atrage consecințe juridice.

Pârâtul a menționat că și-a îndeplinit în mode corespunzător obligațiile contractuale, nu a avut niciodată restanță la plata arendei, acest fapt poate fi confirmat de departamentul de contabilitate al primăriei și prin chitanțele pentru toate plățile solicitate pentru anul 2023.

Astfel, în temeiul art. 276^4 alin. (2) CPC RM, s-a dispus judecarea cauzei în baza probatoriului anexat la dosar.

Studiind materialele dosarului, judecătorul consideră că acțiunea înaintată de către Primăria or. Rîşcani urmează a fi admisă integral, din următoarele considerente:

Judecătorul remarcă că legea aplicabilă litigiului este cea în vigoare la momentul încheierii contractului. În speță, contractul nr. 253 de folosință separată a bazinului acvatic dintre părți este încheiate la data de 14 august 2012, astfel acesta este guvernat de prevederile Codului Civil în redacția până la data de 01 martie 2019.

Conform prevederilor art. 514 CC RM, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

În conformitate cu art. 911 alin.(1) şi art. 916 alin.(1) CC RM, arenda este contractul încheiat între o parte – proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal de terenuri şi de alte bunuri agricole (arendator) – şi altă parte (arendaş) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată şi la un preţ stabilit de părţi. Plata arendei se face în natură, în bani sau în natură şi în bani, potrivit acordului dintre părţi, şi se execută în termenul şi în locul stabilit în contract.

Potrivit prevederilor art. 27 alin. (5) al Legii nr. 149 din 08 iunie 2006 privind fondul piscicol, pescuitul şi piscicultura, „terenurile amenajărilor piscicole se raportă la categoria terenurilor cu destinaţie agricolă."

Conform prevederilor art.6 alin. (2) din Legea cu privire la arendă în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003 (în vigoare la momentul încheierii contractului), dreptul de folosință a bunurilor agricole arendate apare la încheierea contractului de arendă, din momentul semnării actului de predare-preluare a bunurilor.

În cadrul şedinţei de judecată s-a constatat cu certitudine că, bazinul acvatic nr. 270,271, cu o suprafață totală de 9,96 ha, amplasat în extravilanul or. Rîșcani, cu număr cadastral *****, aparține cu drept de proprietatea Primăriei or. Rîșcani, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat de IP „Agenția Servicii Publice” la 04 decembrie 2014 (f.d. 9).

În baza contractului de folosință separată a bazinului acvatic nr. 253 din data de 14 august 2012, Primăria or. Rîșcani a transmis în folosință separată lui Colibaba Anatolie bazinul acvatic nr. 270,271, cu o suprafață

totală de 9,96 ha, amplasat în extravilanul or. Rîșcani, cu număr cadastral ***** (f.d. 5).

Conform pct. 1.2 al Contractului, bazinului acvatic a fost atribuit în folosință separată pentru un termen de 20 ani, iar potrivit pct. 1.3 prețul pentru folosința separată a bazinului acvatic constituie 11219,22 lei anual, inclusiv: arenda – 9649,62 lei, impozit - 1128,15 lei și folosința apei – 441,45 lei.

Potrivit prevederilor art. 10 alin.(1) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului, **prețul normativ al pământului se stabileşte** la vânzarea-cumpărarea terenurilor, **la arendarea lor**, precum şi în alte cazuri ce ţin de activitatea economică.

Conform art.10 alin.(4)și (5) din aceeași Lege, tarifele pentru calcularea preţului normativ al pământului indicate în anexă. Preţul normativ al terenurilor cu destinaţie agricolă, al loturilor de pământ de pe lângă casă şi al loturilor pomicole se calculează pornind de la tarifele specificate la poziția I din anexă.

Prin Legea nr. 220 din 16 decembrie 2021 au fost introduse modificări în *Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului,* și în special a fost modificat tariful pentru calcularea preţului normativ al pământului (pentru o unitate grad-hectar) la vânzarea-cumpărarea terenurilor cu destinaţie agricolă, loturilor de pământ de pe lângă casă şi loturilor pomicole de la 621,05 lei la 1130,31 lei.

Ca urmare intervenirii modificărilor în Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997, Primăria or. Rîșcani a întocmit un acord adițional nr.1/42 la contractul de folosinţă separată a bazinului acvatic nr.253 din 14 august 2012.

Potrivit acestui acord adițional s-a stabilit modificarea pct. 1.3 din contract și anume antreprenorul urmează să achite suma de 18742,95 lei, inclusiv arenda - 17562,30 lei, impozit funciar - 1128,15 lei și impozitul pe baraj - 52,50 lei(f.d. 11).

Pârâtul Colibaba Anatolie a făcut cunoștință cu acordul adițional nr.1/42 din 01 iunie 2022, însă a refuzat să-l semneze.

În conformitate cu prevederile art. 2 alin.(1) și (2) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997, preţul normativ al pământului constituie o măsură de

estimare a valorii lui echivalente cu potenţialul natural şi economic al acestuia, exprimate în monedă naţională. El se determină de către prezenta lege şi se aplică în procesul realizării relaţiilor funciare, indiferent de tipul de proprietate asupra pământului. Tarifele pentru calcularea preţului normativ al pământului se stabilesc pentru o unitate convenţională (grad-hectar) pe baza indicilor cadastrali (cantitativi şi calitativi), conform anexei la prezenta lege, şi se indexează anual de către Parlament, la propunerea Guvernului, în funcţie de rata anuală a inflaţiei publicată de Banca Naţională a Moldovei.

Potrivit borderoului de calcul și a achitărilor efectuate pentru arenda bazinului acvatic pentru anii 2022-2023, Colibaba Anatolie a acumulat o datorie față de Primăria or. Rîșcani în mărime totală de 14894,25 lei.

Raportând normele legale citate supra la prezenta cauză, judecătorul constată dreptul reclamantei de a solicita încasarea creanței formate în baza contractului de folosință separată a bazinului acvatic nr. 253 din data de 14 august 2012 și a acordului adițional nr.1/42 din 01 iunie 2022 la acest contract.

Respectiv, judecătorul atestă că reclamanta și-a onorat obligațiunea de a transmite lui Colibaba Anatolie în folosință separată bazinul acvatic, iar potrivit acordului adițional nr.1/42 din 01 iunie 2022 al contractului, pârâtul Colibaba Anatolie urma să achite anual plata pentru folosirea separată a bazinului acvatic în mărime totală de 18742,95 lei, însă a achitat doar suma de 10092,00 lei, astfel formând o restanță la plata arendei în mărime de 7 470,30 lei pentru anul 2022 și în mărime de 7 423,95 lei pentru anul 2023.

Prin urmare, având în vedere faptul neexecutării obligațiunilor de achitare a plății arendei conform contractului de folosință separată a bazinului acvatic nr. 253 din data de 14 august 2012, judecătorul ajunge la concluzia de a admite integral acțiunea reclamantei și de a încasa din contul Colibaba Anatolie în beneficiul Primăriei or. Rîșcani suma de 7 470,30 lei, în calitate de plată de arendă pentru folosirea bazinului acvatic pentru anul 2022 și suma de 7 423,95 lei, în calitate de plată de arendă pentru folosirea bazinului acvatic pentru anul 2023.

Potrivit art. 82 CPC RM, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

Cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa de judecată, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamanta a fost scutită, potrivit art. 98 alin. (1) CPC RM, se încasează la buget de la pârât proporțional părţii admise din acţiune.

În conformitate cu prevederile art. 83 alin. (2) CPC RM, 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.

Astfel, potrivit art. 3 alin. (1) lit. a) al Legii taxei de stat(în vigoare la data înaintării acțiunii), judecătorul consideră de a încasa de la Colibaba Anatolie în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 446,82 lei pentru pretenția cu caracter patrimonial, reieșind din valoarea acțiunii.

Reieșind din cele expuse, în conformitate cu art. art. 238-241, art. art. 276^2-276^4 CPC RM, instanţa de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E

Acţiunea înaintată de reclamant, se admite integral.

Se încasează din contul lui Colibaba Anatolie în beneficiul Primăriei or. Rîșcani suma de 7 470,30 (șapte mii patru sute șaptezeci) lei, 30 bani, în calitate de plată de arendă pentru folosirea bazinului acvatic pentru anul 2022 și suma de 7 423,95 șapte mii patru sute douăzeci și trei) lei, 95 bani, în calitate de plată de arendă pentru folosirea bazinului acvatic pentru anul 2023.

Se încasează din contul lui Colibaba Anatolie a în beneficiul statului suma de 446,82 (patru sute patruzeci și șase) lei, 82 bani, în calitate de taxă de stat.

Părţile sunt în drept de a solicita hotărârea motivată în termen de 30 (treizeci) de zile din momentul pronunţării dispozitivului hotărârii.

Hotărârea poate fi contestată la Curtea de Apel Bălţi în termen de 30 (treizeci) zile, prin intermediul Judecătoriei Drochia, Sediul Rîşcani.

Judecător **Ion RABEI**