Dosarul nr. 2-22122643-28-2-18082022-1
nr. manual 2-931/22

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

04 aprilie 2024 or. Briceni

Judecătoria Edineț, sediul Briceni
Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Comerzan Ghenadie
Grefiera Moraru Olga

a examinat în şedinţă publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Gaidei Vasile împotriva SRL „Agrodrep – Nord” cu privire la rezoluțiunea contractului de arendă,

a constatat:

La 18 august 2022 Gaidei Vasile a înaintat în Judecătoria Edineț, sediul Briceni o cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Agrodrep – Nord” cu privire la rezoluțiunea contractului de arendă.

În motivarea acțiunii Gaidei Vasile a indicat că, la 04 mai 2020 a fost încheiat contractulul de arendă a terenurilor agricole nr. 151 între recclamant, reprezentat de către Ioxa Ghenadie, şi SRL, „Agrodrep-Nord” pe un termen de 7 ani, prin care s-au dat în arendă terenurile agricole cod cadastral ***** cu suprafaţa de 0,7052 ha, cod cadastral ***** cu suprafaţa, de 0,6165 ha, cod cadastral ***** cu suprafaţa de 0,1307 ha, cod cadastral ***** cu suprafaţa de 0,7254 ha, cod cadastral ***** cu suprafaţa de 0,7352 ha, cod cadastral ***** cu suprafaţa de 0,1062 ha, cod cadastral ***** cu suprafaţa de 0,1063 ha, cod cadastral ***** cu suprafaţa de 0,1981 ha.

Ca atare merge vorba de 2 cote de teren, însă deoarece în s. *****, r-nul Briceni cotele au fost repartizate în patru sectoare, aceste două cote au 8 terenuri agricole cu coduri cadastrale aparte.

Despre încheierea acestui contract el nu a ştiut nimic.

De mai mult timp, aproximativ din 2010, el prelucrează desinestătător aceste terenuri.

În anul 2016, după ce s-a început în s. ***** conflictul funciar, el mai avînd în proprietate o cotă de teren agricol (4 terenuri agricole cu coduri cadastrale aparte, altele decît cele indicate supra), a transmis în arendă lui Ghenadie loxa

aceste terenuri şi i-a eliberat procură pentru a-i apăra interesele legate de litigiul privind cota valorică.

Terenurile agricole cod cadastral ***** cu suprafaţa de 0,7052 ha, cod cadastral ***** cu suprafaţa de 0,6165 ha, cod cadastrai ***** cu suprafaţa de 0,1307 ha, cod cadastral ***** cu suprafaţa de 0,7254 ha, cod cadastral 0***** cu suprafaţa de.0,7352 ha, cod cadastral ***** cu suprafaţa de 0,1062 ha, cod cadastral ***** cu suprafaţa de 0,1063 ha, cod cadastral ***** cu suprafaţa de 0,1981 ha, el cum le prelucra aşa şi le-a prelucrat desinestătător, numai că, la o înţelegere cu stăpînii SRL „Drebozaci" prelucra aceste circa 3,3 ha nu nemijlocit la locul aflării lor, ultimii repartizîndu-i acest teren separat.

În toamna 2021, de la agronomul SRL „Drebozaci", a fosi înştiinţat că Ioxa Ghenadie prelucrează din 2020 terenurile lui, astfel ei nu ne îi mai dau să prelucreze cele 3,3 ha.

S-a adresat la primărie şi a aflat despre contractul de arendă nr. 151 din 04 mai 2020, tot atunci Ioxa Ghenadie ia dat o copie a contractului.

Nu face referire la faptul că el nu a avut intenţia să transmită în arendă terenurile date şi la faptul că loxa Ghenadie folosindu-se de o procură eliberată de el cu totul pentru alte scopuri a încheiat fară acordul lui acest contract.

Legitim necesita îndată să anuleze acea procură.

Totuşi, consideră că sunt prezente condiţiile de reziliere a acestui contract, dat fiind faptul că, pe parcursul arendei SRL „Agrodrep-Nord" a încălcat flagrant condiţiile contractului nu ia achitat plata de arendă, iar impozitele şi taxele le-a achitat el.

În conformitate cu prevederile art. 915 Cod civil, rezoluţiunea pentru neexecutare are loc cînd se întemeiază pe dispoziţiile art.916, 917, 918 sau 919, precum şi cînd se întenreiază pe un alt caz de neexecutare a obligaţiei contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluţiune.

În conformitate cu prevederile art. 916 alin. (1) Cod civil, creditorul are dreptul la rezoluţiune dacă neexecutarea de către debitor a obligaţiei contractuale este esenţială.

În confornritate cu prevederile art. 916 alin. (2) Cod civil, neexecutarea obligaţiei contractuale este esenţială în unul dintre urnrătoarele cazuri:

a) ea privează în mod substanţial creditorul de ceea ce se putea aştepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranşa supusă rezoluţiunii, cu excepţia cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut şi nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat;

b) executarea întocmai a obligaţiei ţine de esenţa contractului;

c) ea este intenţionată sau din culpă gravă;

d) dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor.

În conformitate cu prevederile art. 917 alin. (1) Cod civil, creditorul are dreptul la rezoluţiune în caz de neexecutare a obligaţiei contractuale dacă i-a acordat debitorului, prin notificare, un termen suplimentar rezonabil pentru executare, iar debitorul nu a executat în acest termen.

La 13 mai 2022, prin notificare, a cerut SRL „Agrodrep-Nord" să-şi îndeplinească obligaţiunea pînă la 31 mai 2022, însă ultimii au refuzat să-i achite, invocînd nişte abiraţii precum că i-au propus de multe ori verbal să primească plata de arendă, ba chiar şi în scris, însă el nu a acceptat primirea plăţii.

Insistă că pîrîtul a ţinut în secret contractul de arendă a terenurilor agricole nr. 151 încheiat la 04 mai 2020, despre care a aflat numai din cauza că agronomul SRL „Drebozaci" i-a refuzat acordarea în folosinţa a terenului agricol.

La achitarea arendei primea de la pîrît doar plata conform contractului de arendă nr. 178 pentru terenurile nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,7355 ha; nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,6312 ha; nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,1619 ha şi nr. cadastral 14261 16283, cu supralaţa de 0,1090 ha, despre existenţa contractului nr. 151 nu i se spunea nimic şi nici odată nu i s-a propus plata de arendă.

Reclamantul Gaidei Vasile solicită:

Dispunerea rezoluţiunii contractulul de arendă a terenurilor agricole nr. 151 încheiat la 04 mai 2020 între Gaidei Vasile Vladimir, reprezentat de către Ioxa Ghenadie, şi SRL „Agrodrep-Nord", pe un termen de 7 ani, prin care s-au dat în arendă terenurile agricole cod cadastral ***** cu suprafaţa de 0,7052 ha, cod cadastral ***** cu suprafaţa de 0,6165 ha, cod cadastral ***** cu suprafaţa de 0,1307 ha, cod cadastral ***** cu suprafaţa de 0,7254 ha, cod cadastral ***** cu suprafaţa de 0,7352 ha, cod cadastral ***** cu suprafaţa de 0,1062 ha, cod cadastral ***** cu suprafaţa de 0,1063 ha, cod cadastral ***** cu suprafaţa de 0,1981 ha, situate în extravilanul s. *****, r-nul Briceni.

Încasarea de la SRL „Agrodrep-Nord", cod fiscal 2000007044740, sediul s. *****, r-nul Briceni în beneficiul lui Gaidei Vasile Vladimir, cod personal *****, domiciliat în s. *****, r-nul Briceni a 2800 (două mii opt sute) kg de grîu, 400 (patru sute) kg de porumb, 100 (una sută) kg de zahăr şi 600 (şase sute) kg de floarea soarelui.

Prin referință sa, la 06.09.2022, pîrîtul SRL Agrodrep-Nord" a indicat că, ei au încheiat contractul de arendă nr. 151 din 04.05.2020, care a oferit la „AGRODREP-NORD" SRL dreptul de folosinţă asupra terenurilor agricole arabile cu numere cadastrale *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, ***** - suprafaţa totală de 3,3 ha, situate în extravilanul satului *****.

De partea lui Gaidei Vasile, contractul a fost semnat de Ioxa Ghenadii, care avea dreptul de a încheia contracte de arendă împutemicit fiind prin procura 10364 din 03.12.2018, autentificată notarial.

Din textul procurii se vede că procura e eliberată şi pentru arenda terenurilor agricole şi pentru interesele cotei valorice spre deosebire de declaraţia lui Gaidei Vasile că e doar pentru interesele cotei valorice.

Disponibilitatea lui Gaidei Vasile de a elibera procura anume cu aşa text a fost verificată de către notar.

Exact aşa procură a eliberat şi în 2015, tot pentru cota de pamânt şi cota valorică.

La momentul semnării contractului procura era valabilă, nu era anulată sau expirată şi terenurile menţionate după verificarea registrelor publice nu erau grevate de un careva drept real. A intrat în vigoare contractul de arendă nr. 151 după ce au fost marcate în natură hotarele terenurilor şi au fost transmise spre folosire. Nimeni nu a pus careva impedimente, nici „stăpânii SRL Drebozaci ” după cum le zice reclamantul, nu le-au comunicat nimic şi nu au pus nici un impediment la momentul cedării terenurilor.

Delimitarea terenurilor nu s-a facut noaptea sau pe ascuns şi dacă cineva avea un careva drept de a prelucra aceste terenuri în locul lui Vasile Gaidei, atunci acest cineva a avut tot posibilul să anunţe la acel moment.

Terenurile au fost transmise şi după semnarea actului de predare primire a intrat în vigoare şi dreptul de folosire, conform art. 1289 alin. (2) al Codului Civil, care prevede dreptul de posesie şi folosinţă asupra bunurilor agricole arendate se naşte din momentul semnării contractului de arendă şi poate fi exercitat doar după semnarea actului de predare-primire. Despre ce fel de schimb de terenuri şi care terenuri cu cine a schimbat Gaidei Vasile, ei nu cunosc şi probe nu sunt.

Cât priveşte achitarea impozitelor. Pentru persoanele fizice, aşa cum este Gaidei Vasile, confomi art. 4 al Legii Nr. 1056 din 16-06-2000 pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal competenţa pentru calcularea sumei anuale a impozitului funciar aparţine, serviciului de colectare a impozitelor şi taxelor locale ale primăriilor.

Astfel Primăria Drepcăuţi, după cum se vede şi din declaraţia lui Vasile Gaidei, cunoştea despre existenţa contractului de arendă pentru terenurile cu numerele cadastrale *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****.

De datoria Primăriei Drepcăuţi, era să calculeze şi să informeze pe Gaidei Vasile suma impozitului şi taxelor pe care acesta urma să le achite, după verificarea drepturilor de folosinţă asupra terernurilor.

Dacă Gaidei Vasile pretinde că nu cunoştea despre existenţa contractului, aceasta nu putea în nici un fel să influenţeze achitarea impozitelor de către el, deoarece impozitele şi taxele sunt calculate de specialiştii primăriei Drepcăuţi, care de existenţa contractului nr. 151 cunoşteau şi respectiv impozitul pe care 1-au calculat şi încasat de la Gaidei Vasile, era pentru alte terenuri pentru care avea

drept de folosire şi nicidecum nu pentru aceste terenuri pentru care dreptul de folosire era la „AgroDrep-Nord”, înregistrat legal la Serviciul de Stat Cadastru.

Pentru care terenuri şi conform căror drepturi de folosinţă Primăria Drepcăuţi a calculat şi încasat impozitele şi taxele nu cunosc şi nici Gaidei Vasile nu a adus careva probe. Cert e că în mod legal, Gaidei Vasile, nu a achitat pentru terenurile *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****.

Astfel semnarea contratului de arendă nr. 151 din 04.05.2022, nu este afectată de un careva viciu, voinţa lui Vasile Gaidei, fiind scrisă în procură şi terenurile i-au fost transmise în arendă fară vre-un careva impediment.

Cât priveşte plata de arendă. Când venea Vasile Gaidei să preia plata de arendă 1-au întrebat de ce nu a pus în saci toată plata de arendă ci doar o parte şi el le-a răspuns că mai târziu, că acum are nişte chestii de rezolvat, dar o să preia produsele în următorul an agricol. Aşa a şi procedat, iată recipisele de preluare a produselor cu declaraţia că pretenţii nu are.

În temeiul art. 1296, lit. arendaşul este obligat să achite plata pentru arendă în termenul şi în modul stabilit;

Aşa deci arendaşul este obligat să achite plata de arendă, nu să o ducă arendatorului acasă şi să o dea la dos. „Agrodrep-Nord” SRL a fost disponibil să achite plata de arendă la timp. Gaidei Vasile a fost informat că se plăteşte plata de arendă, dar a venit la locul unde se achita, lângă cişmeaua din centrul satului sau după caz la poarta ei de acasă şi a luat doar plata de arendă pentru alt contract, pentru contractul nr. 151 zicea că o să le ia la anul, că are acum nişte chestii. Nu are dreptul nici fizic nici moral să-1 impună să preia plata de arendă.

Conform art. 1300, al. (1) al Codului Civil plata de arendă. Plata pentru arenda terenurilor agricole se efectuează în termenul şi în locul prevăzute în contractul de arendă. Confortn contractului de arendă pct. 15. Arendatorul este obligat timp de 20 de zile de la înştiinţarea de către Arendaş, să preia producţia agricolă pregătită de către acesta pentru achitarea plăţii arenzii în natură. Aşa deci la data de 17.12.2021, i-a trimis o scrisoare în care i-a solicitat să vină să preia produsele agricole, întrucât nu are posibilitatea de a le depozita. Dar scrisoarea a venit înapoi cu refuz de la Gaidei Vasile de a fi primită. Textul scrisorii îl anexează, iar plicul cu scrisoarea originală sigilată pe care a trimis-o o v-a prezenta Instanţei pentru a verifica coincidenţa cu originalul. Verbal i-a comunicat că o să vină să le ia la anul si asa a si făcut. A venit anul acesta si a luat 9 9 5 9 plata de arendă pentru anii 2020 şi 2021 în mărime de 2800 kg de grâu, 600 kg floarea soarelui şi 100 kg zahăr. Dovadă sunt recipisele copiile cărora le anexează. Restul 100 kg porumb transmite asigurările necesare că vor fi achitaţi când va recolta porumbul. Mai mult ca atât, „AgroDrep-Nord” SRL a achitat plata de arendă conform contractului şi pentru anul 2022, în mărime de 1400 kg grâu şi 300 kg de floarea soarelui. Ceea ce se poate vedea din recipisele alăturate.

Partea din plata de arendă ce nu a fost preluată nu poate fi imputată întreprindeii „AgroDrep-Nord” SRL, alte încălcări a condiţiilor contractului nu au fost menţionate de reclamant, dar şi acestea menţionate au fost create în mod artificial şi scopul acestora a fost de a compromite imaginea întreprinderii. În mod intenţionat nu s-a venit după plata de arendă pentru ca ulterior să aibă motiv să rezoluţioneze contractul prin Instanţa de Judecată şi aşa legalitatea contractelor de arendă a „AgroDrep-Nord” SRL să fie compromisă. Astfel fiecare arendator ar putea să declare că a eliberat procura, dar a avut alte intenţii de fapt, ar putea să nu vină după plata de arendă şi să declare că nu i se achită şi în acest mod să rezoluţioneze contractele, iar întreprinderea să falimenteze.

Aşa deci: La momentul când a preluat terenurile, nimeni nu i-a comunicat că anume aceste trenuri sunt obiectul căruiva contract de schimb, ele au fost eliberate şi cedate pentru a fi prelucrate. Contractul a intrat în vigoare când terenurile au fost marcate pe câmp conform numerelor cadastrale şi nimeni nu a declarat o careva pretenţie asupra faptului prelucrării acestor terenuri. Pretenţia reclamantului a apărut doar acum în cererea de chemare în judecată.

Contractul 1-a încheiat cu reprezentantul legal a voinţei lui Gaidei Vasile, în temeiul procurii valabile. Despre existenţa contractului pe Gaidei Vasile 1-a informat verbal şi a fost disponibilă ai achita plata de arendă după cum se vede şi din scrisoarea adresată şi din plata de arendă pe care a achitat-o.

Impozitele şi taxele pentru terenurile contractului nr. 151 din 04.05.2020, „AgroDrep-Nord” SRL le-a achitat, conform termenilor prevăzţi de legislaţie. Dacă Primăria Drepcăuţi, i-a calculat şi încasat, careva impozite şi taxe în mod sigur nu pentru terenurile în litigiu, având în vedere că specialiştii Primăriei în virtutea obligaţiilor de serviciu nu puteau să-i ceară impozitul pe aceste terenuri.

Acordul lui Gaidei Vasile pentru acest contract era scris în procura semnată de el personal.

Condiţiile art. 916 a Codului Civil nu au fost încălcate si anume

— Nu a fost privat susbstanţial de la ceea ce se putea aştepta în condiţiile contractului. Plata de arendă a fost achitată conform cererii lui Gaidei Vasile „AgroDrep-Nord” SRL, de la achitarea plăţii nu s-a eschivat. Pentru anii 2020 şi 2021 ar fi achitat-o la timp dacă Gaidei Vasile ar fi preluat-o, dar a refuzat să o ia şi a refuzat şi orice discuţii pe această temă, dovada este refuzul de a recepţiona scrisoarea. Le-a preluat anul acesta aşa cum a vrut.

— Restanţa la plata de de arendă a fost admisă exclusiv din culpa arendatorului.

— Pe viitor v-or achita plata de arendă conform contractului cu condiţia că Gaidei Vasile nu va crea impedimente.

Conform art. 917 alin. (3), contractul nu se rezoluţionează dacă neexecutarea este minoră. La plata de arendă cerută de reclamant în cererea de chemare în

judecată, urmează să achite doar porumbul, ceea ce v-or face cât de curând. Restul a fost achitat integral.

Conform art. 919 a Codului Civil a remis asigurări prin scrisoare că v-or achita la plata de arendă şi declară aceasta şi în Instanţa de Judecată.

În acest context condiţiile stipulate de către reclamant pentru rezoluţiunea contractului nu sunt îndreptăţite. La fel nu este justificată nici încasarea forţată a produselor agricole. „AgroDrep-Nord" SRL nu a lăsat temei să se creadă că nu va achita plata de arendă. Cu Gaidei Vasile a fost înţelegere verbală, că va lua produsele anul acesta. Aşa a venit şi a luat, în recipisă scrie că nu are pretenţii, dar pe de altă parte îi chiamă în judecată. Ce vrea omul acesta ea nu înţelege. Din acest context cererea lui Gaidei Vasile urmează a fi respinsă drept neântemeiată şi nejustificată, nici juridic, nici moral (f.d. 26-29 V.I).

La 16.05.2023 pîrîta SRL „Agrodrep-Nord" a mai depus o referință în care a indicat:

Privitor la legalitatea contractului, Gaidei Vasile, confirmă în cererea de chemare în judecată, că a întocmit procură (anexa nr. 1) prin care a oferit împuterniciri lui loxa Ghenadii. Deşi declară el că a întocmit procura doar pentru cota valorică, în această procură sunt menţionate drepturile de a încheia contracte de arendă şi de a prelua plata de arendă conform contractelor încheiate. Procura a fost semnată în deplinătatea facultăţilor mintale şi cu înţelegerea efectelor procurii. În continuare, reclamantul recunoaşte valabilitatea contractului.

Nu este întemeiată şi nu este argumentată atribuţia la speţa dată a declaraţiei lui Gaidei Vasile, privind la faptul că el a achitat impozitul funciar pentru un teren de 3,3 ha ce i-a fost repartizat de către „stăpânii Drebozaci". Factorii de decizie ai „Drebozaci" SRL au acordat un teren cu suprafaţa de 3,3 ha în folosinţă lui Gaidei Vasile, împreună cu obligaţia de a achita impozitul funciar pentru ele, obligaţie pe care acesta o îndeplinea. Impozitul a fost achitat pentru terenurile pe care le prelucra, iar aceste terenuri nu erau terenurile menţionate în contractul de arendă nr. 151 din 04.05.2020. În anul 2020 şi 2021 nu a semnalat careva impedimente privitor la aceste 3,3ha., deşi factorii de decizie ai „Drebozaci" SRL au recunoscut valabilitatea contractului de arendă 151 din 04.05.2020 şi au cedat dreptul de folosinţa a loturilor catre „Agrodrep-Ncord" SRL. În aşa condiţii Gaidei Vasile, prelucra 3,3 ha de teren agricol dat lui în folosință de către factorii de decizie ai „Drebozaci" SRL, dar factorii de decizie ai „Drebozaci" SRL nu prelucrau terenurile lui Gaidei Vasile, astfel obiectul schimbului nu exista. Ca rezultat reclamantul putea să achite impozitele pentru cele 3,3 ha pe care le prelucra printr-o înţelegere ce o avea cu „stăpânii Drebozaci" şi nicidecum nu pentru terenurile din contractul nr. 151.

În vara anului 2020, Gaidei Vasile a venit să preia plata de arenda, administratorul „Agrodrep-Nord" SRL Babliuc Antonina, i-a zis acestuia să-și

toată plata de arendă, dar el a comunicat că ia plata de arendă doar pentru o cotă, restul o va lua mai apoi, concretizând că are încredere că producţia agricolă nu se va perde. Totuşi, Babliuc Antonina, a încercat să clarifice situaţia cu Ioxa Ghenadii, care avea împuterniciri să ia plata de arendă, conform procurii și acesta la rândul său a asigurat-o că plata va fi preluată mai târziu, semnând şi în scris o asemenea asigurare (Anexa nr. 2). Situaţia s-a repetat şi în 2021 (Anexa nr. 3). La sfârşitul anului când se finisa timpul de achitare a plăţii de arendă în agricultură și dat fiind că „Agrodrep-Nord” SRL nu dispunea de depozite pentru stocarea produselor, Bablliuc Antonina s-a adresat către Gaidei Vasile cu solicitarea ca să vină să ea plata de arendă, dar el a refuzat să primească scrisoarea (Anexa nr. 4). Menţionează că plata de arendâ nu a fost recepţionatâ exclusiv din vina arendatorului.

Apoi la 13.05.2022, Gaidei Vasile a remis o notificare prin care solicita să-i fie achitată toată plata de arendă. Prin răspunsul la notificare (anexa nr. 5), administratorul Babliuc Antonina, a confirmat că va achita tot ce datorează conform înţelegerii din confirmările semnate de loxa Ghenadii, ceea ce totodată este şi soiicitarea unui termen rezonabil pentru satisfacerea notificării. La fel ia mai comunicat că poate să ia zahărul oricând doreşte, iar restul produselor la tirmpul când va fi achitată plata de arendă, deoarece sunt confirmările pentru 2020 şi 2021 în scris că plata de arendă va fi preluată de Gaidei Vasile odată cu producţia pentru anul 2022, cum este indicat în confirmările din 10.06.2020 (anexa nr. 2) şi 05.06.2021 (anexa nr. 3). Astfel este eronată declaraţia reclamantului precum că i s-a refuzat să i se achite, din răspuns se vede clar disponibilitatea de a îndeplini obligaţiunile contractului conform înţelegerii. Deoarece a fost o înţelegere atât verbală cât şi scrisă, în conformitate cu răspunsul la notificare „Agrodrep-Nord” SRL a achitat plata de arendâ solicitată în termenul cerut în formă scrisă de către reprezentantul lui Gaidei Vasile și în conformitate cu înţelegerea verbală cu Gaidei Vasile prin care el a confirmat verbal cerinţele făcute de Ioxa Ghenadii, reprezentantul său prin procură. Astfel la 16.07.2022 a fost achitată şi plata în grâu, înainte ca Gaidei Vasile să depună cererea de chemare în judecată plata în grâu a fost achitată pentru anii 2020, 2021, 2022. După ce a primit grâul a scris că a primit plata şi este achitat conform contractului şi pretenţii nu are (anexa nr. 6). Şi necătâtnd la faptul că a primit plata în grâu, a scris recipisa cu mâna lui că pretenţii nu are şi chiar după asta el dă în judecată, ca să i se achite lui ceva, e un non sens. În imediata apropiere la 31.08.2022, a fost achitată plata cu floarea soarelui, la fel pentru toţi trei ani (anexa nr. 7) şi zahărul datorat pentru anii 2020 şi 2021 (anexa 8) (pentru 2022, nu ajunsese încă la scandenţă). El iar scrie recipisă prin care confirmă că a primit şi confirmă că iar e achitat total şi pretenţii nu are. La ziua de azi condiţiile contractului sunt satisfăcute integral, iar Gaidei Vasile afirmă că pretenţii nu are (anexa nr. 9), fapt care este confrimat în recipisă.

A primit toată producţia conform contractului şi confirmă prin recipisă că pretenţii nu are.

În aceste condiţii, din comportamentul lui Gaidei Vasile, deducem că aceasta a fost o situaţie intenţionat proiectată şi adusă la îndeplinire pentru a avea posibilitatea de a lua pământul de la „Agrodrep-Nord" SRL, asta având în vedere că Gaidei Vasile, nu a probat în nici un fel data când a luat cunoştinţă despre existenţa contractului. Reieşind din istoria cu schimbul terenurilor pe care a adus-o drept argument, e evident că nu e vorba despre nici un schimb din momentul când terenurile au trecut în folosinţă la „Agrodrep-Nord" SRL, iar reieşind din situaţia de fapt a ştiut dintotdeauna, deoarece la momentul întocmirii procurii a încredinţat toate terenurile cu dreptul de a încheia contracte de arendă. Ioxa Ghenadii în temeiul procurii a procedat la fel cum ar fi procedat Gaidei Vasile. Aşa dar avem de a face cu o situaţie creată artificial, Gaidei Vasile intenţionat nu a venit să preia plata de arendă pentru a crea un precedent pentru rezilierea contractului şi transmiterea pamânturilor altui agent economic. Iar „Agrodrep-Nord" SRL, care având în arendă o suprafaţă de teren a făcut contracte cu alţi agenţi economici, pe termen lung, unde s-au făcut investiţii în tehnică, din nou contracte cu agenţi economici pentru realizarea producţiei, adică un plan de busines pentru o durată mai îndelungată, care nu va putea să fie îndeplinit reieşind din situaţia dată. Acţiunile reclamantului se includ într-un plan complex aranjat împreună cu concurenţii „Agrodrep-Nord" SRL, adică aceşti aşa zişi „stăpâni ai Drebozaci" care cu rea credinţă au decis ca timp de trei ani să nu preia producţia agricolă, ca apoi să aibă temei de a rezoluţiona contractul. Astfel acest caz va forma un precedent şi „stăpânii Drebozaci" în continuare vor putea în conlucrare cu alţi arendatori prin această metodă să rezoluţioneze contracte de arendă şi să preia terenurile. După cum vedem nu era vorba despre nici un schimb de terenuri între Drebozaci şi Gaidei Vasile, acest schimb a fost invocat ca să explice cumva de ce nu a venit după plata de arendă. Omului însă nu-i poți dacu sila, „Agrodrep-Nord" SRL nu avea posibilitatea de a da producţia dacă Gaidei Vasile nu vroia să o ia. Plus că la ziua de azi toată producţia a fost achitată integral (anexa nr. 9), respectiv temei pentru rezoluţiunea contractului nu există.

În drept:

Gaidei Vasile nu poate invoca că nu a cunoscut despre contractul de arendă şi de aceasta nu s-a prezentat să ia plata de arendă, o dată ce el personal a semnat procura prin care l-a împuternicit pe Ioxa Ghenadii cu dreptul de a semna contracte de arendă.

Codul Civil, articolul 365, viciile de consimţământ, obligaţia cunoaşterii

(2) Dacă reprezentantul împuternicit prin procură a acţionat în conformitate cu anumite indicaţii ale reprezentatului, ultimul nu are dreptul să invoce

necunoaşterea de către reprezentant a unor circumstanţe pe care reprezentatul le cunoştea sau trebuia să le cunoască.

Gaidei Vasile în mod cert a fost înştiinţat despre necesitatea prezentării să preia produsele agricole, drept plată de arendă. El chiar s-a prezentat şi a luat produse pentru o cotă. La momentul când a preluat produsele pentru o cotă nu s-a făcut definirea produselor conform cărui contract au fost preluate produsele.

Pct. 15 al contractului de arendă nr. 151

Arendatorul este obligat timp de 20 de zile de la înştiinţarea de către Arendaş să preia producţia agricolă pregâtită de către acesta pentru achitarea plăţii arenzii în natură. În caz contrar Arendatorul va restitui toate cheltuieliie legate de depozitarea produsului.

Punctul 15 al contractului, valabilitatea căruia este recunoscută de Gaidei Vasile în cererea de chemare în judecată, prevede obligaţiunea arendatorului de a veni într-un termen de 20 de zile să preia produsele agricoie. Obligaţie pe care Gaidei Vasile nu a îndeplinit-o. Mai mult el a solicitat să se păstreze produsele pentru alt an agricol, când va putea să le preia. Deoarece nu are cum să se ocupe de păstrarea produselor, soţia lui fiind bolnavă, cu grad dezabilitate, fără picioare. El poate prelua plata de arendă pentru necesităţi curente, doar pentru o cotâ, restul va lua în anul 2022. În vederea îndeplinirii părţii a doua a punctului 15, peniru rezolvarea întrebării privind depozitarea produselor Arendaşul s-a adresat către Ghenadii Ioxa, care avea împuterniciri prin procură pentru preluarea plăţii de arendă. Împuternicirile i-au fost acordate prin procură semnată la notar în condiţiile Legii. Ghenadii Ioxa a confirmat că plata de arendă va fi preluată de Gaidei Vasile în anul agricol 2022. Confirmare care respectă condiţiile contractului în privinţa plăţii de arendă. Necesitatea acestei confirmări a apărut la „Agrodrep-Nord" SRL, întrucât, Babliuc Antonina, fiind vecină cu Proca Vasile, l-a văzut în repetate rânduri pe Gaidei Vasile, venit în vizită la Proca Vasile, agronomul Drebozaci şi pentru a avea o asigurare în cazul dacă Vasile Gaidei va face o careva combinaţie cu „Drebozaci" SRL prin care să rezilieze contractele. Mai mult ca atât, grâul, floarea soarelui, porumbul şi zahărul necesită condiţii speciale de păstrare pentru a nu admite perisarea lor, care se poate manifesta prin necesitatea ventilării periodice, respectării condiţiilor de umiditate, să se ia măsuri pentru ca produsele agricole să nu se infecteze cu paraziţi, inclusiv acarieni sau să nu fie consumate de şoareci, şobolani. Păstrarea produsului la nivel încât să poată fi dat lui Gaidei Vasile ar fi deteriorat produsul. Agrodrep-Nord conducându-se de prevederile art. 887 al Codului Civil, în cazul produsului perisabil nepreluat.

Articolul 887. Nepreluarea bunului corporal

(1) Persoana obligată să predea sau să restituie un bun corporal, altul decît banii, care a rămas în posesia lui din motiv că creditorul nu a preluat bunul, este obligată să ia măsuri rezonabile de a-l proteja şi păstra. Iar în condiţiile al. 3

(3) Cu toate acestea, dacă bunul este perisabil sau dacă păstrarea lui presupune cheltuieli disproporţionate, debitorul are obligaţia să ia măsuri rezonabile de a dispune de bun. Debitorul se poate elibera de obligaţia de a preda sau a restitui prin plata venitului net în folosul creditorului.

(4) Debitorul rămas în posesie are dreptul la rambursarea cheltuielilor rezonabile suportate ori sa le reţină din venitul vînzării conform prezentului articol.

Privitor la rezoluţiunea contractului

Articolul 916. Rezoluţiunea pentru neexecutare esenţială

(1) Creditorul are dreptul la rezoluţiune dacă neexecutarea de către debitor a obligaţiei contractuale este esenţială.

(2) Neexecutarea obligaţiei contractuale este esenţială în unul dintre următoarele cazuri:

a) ea privează în mod substanţial creditorul de ceea ce se putea aştepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranşa supusă rezoluţiunii, cu excepţia cazului în care la momentul încheierii contractului debitotul nu a prevăzut şi nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat;

b) executarea întocmai a obligaţiei ţine de esenţa contractului;

c) ea este intenţionată sau din culpă gravă;

d) dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor.

Este nefondat din partea reclamantului de a solicita rezoluţiunea pentru neexuctarea contractului, deoarece în temeiul art. 916 CC, neexecutarea se raportează la întregul raport contractual, iar raportul contractual în întreg, după cum se vede din confirmările semnate Ioxa Ghenadii, împuternicitul lui Gaice Vasile, prevede că arendatorul avea să preia plata de arendă pentru două cote de teren agricol în anul 2022, când se va elibera producţia agricolă pentru anul 2022.

Un alt moment conform CC

Articolul 917. Rezoluţiunea după acordarea termenului suplimentar pentru executare

(1) Creditorul are dreptul la rezoluţiune în caz de neexecutare a obligației contractuale dacă i-a acordat debitorului, prin notificare, un termen suplimentar rezonabil pentru executare, iar debitorul nu a executat în acest termen.

(2) Dacă termenul acordat este nerezonabil de scurt sau nu s-a fixat niciun termen, creditorui poate rezolvi doar după expirarea unui termen rezonabil din data cînd notificarea produce efecte.

(3) Dreptul la rezoluţiune pe temeiul dispoziţiilor prezentului articol nu apare dacă neexecutarea este minoră.

Conform prevedrilor art. 12 al Codului Civil

Articolul 12. Caracterul rezonabil

Caracterul rezonabil, prevăzut într-o dispoziţie legală sau într-un act juridic, se apreciază în mod obiectiv, luînd în considerare natura şi scopul elementului supus aprecierii, circumstanţele cazului, precum şi uzanţele şi practicile pertinente.

În temeiul art. 917 alin. (2), raportat la art. 12 al Codului Civil, puetem conchide că termenul de la 13.05.2022 până la 31.05.2022, nu este unul rezonabil din următoarele motive.

Natura elementului supus aprecierii-grâul, porumbul, floarea soarelui nu putea să fie achitată până la 31.05.2022, având în vedere declaraţiile anterioare că plata va fi preluată o dată cu plata de arendă a anului 2022 şi confirmarea semnată de Ioxa Ghenadii, necunoaşterea căreia Gaidei Vasile, în temeiul art. 365 alin. (2) nu are dreptul să le invoce, deci termenul de până la 31.05.2022 nu corespunde naturii subiectului abordat, deoarece produsele agricole nu erau în depozit, iar zahărul „Agrodrep-Nord" SRL a confirmat disponibilitatea să-l ofere oricând. Gaidei Vasile din nou nu a venit după zahăr. Articolul 12, mai include la noţiunea de rezonabil şi noţiunea de uzanţele şi practicile pertinente, aşa deci practica pertinentă în cazul dat era să se dea produsele cerealiere în termen foarte restrâns de la data recoltării. Aşa deci având în vedere „natura şi scopul elementului supus aprecierii, circumstanţele cazului, precum şi uzanţele şi practicile pertinente" termenul de până la 31.05.2022, nu era unul rezonabil. Iar în temeiul art. 917 alin. (2) al Codului Civil creditorul poate rezolvi doar după expirarea unui termen rezonabil din data cînd notificarea produce efecte, în termen rezonabil de la data primirii notificării, „Agrodrep-Nord" SRL şi-a îndeplinit integral obligaţiunile contractuale, astfel temei pentru rezoluţiunea contractului nu există, or aceasta este norma prevăzută în art. 917 alin. (1), (1) Creditorul are dreptul la rezoluţiune în caz de neexecutare a obligaţiei contractuale dacă i-a acordat debitorului, prin notificare, un termen suplimentar rezonabil pentru executare, iar debitorui nu a executat în acest termen.

Acest termen nerezonabil şi nepreluarea zahărului este un temei de a constata rea credinţa lui Gaidei Vasile, care a preluat produsele de la plata de arendă doar după ce a depus cererea de chemare în judecată, a se atrage atenţia la data când a achitat taxa de stat, 20.06.2022. Aici vreau să atrag atenţia că Gaidei Vasile a mai depus o cerere de chemare în judecata către „Agrodrep-Nord" SRL la data de 21.06.2022, dar câre i-a fost restituită, ea conţinând unele neajunsuri, printre care nu era şi o valoare certă a acţiunii. După ce a depus cererea de chemare în judecată el s-a prezentat să preia plata de arendă pe toţi trei ani, considerând că misiunea lui de destabilizare a „Agrodrep-Nord" SRL a fost îndeplinită. Tot aici mai poate fi catalogată şi preluarea produselor agricole doar pentru contractul de arendă nr. 178 din 02.02.2019, care urma să-şi înceteze de drept acţiunea. Deci prelua plata de arendâ pentru acest contract, iar pe contractul nr. 151 intenţiona să-l rezoluţioneze astfel la sfârşitul anului 2022, să aibă toate pământurile libere. Să

observăm-că termenul de arendă a contractului nr. 178 este până la sfârşitul 2021, dar Gaidei Vasile la sfârşitul lui 2021 nu a anunţat despre dorinţa de a înceta relaţiile de arendă, l-a lăsat în folosinţă pentru încă un an.

Contractul de arendă nr. 178 din 02.02.2019 şi-a încetat acţiunea conform prevederilor termenului contractului. Actul de predare preluare a terenurilor cu nr. cadastrale: *****, *****, *****, ***** au fost semnate de ambele părţi. Şi aici de facto Gaidei Vasile în toamna anului 2022, a fost la terenurile agricole contractate în contractul nr. 168, dar a refuzat să semneze actul de predare primire declarând că el cunoaşte terenurile le-a văzut și actul va semna mai târziu. Însă după o perioadă de timp a revenit şi a zis că este de acord să semneze actul de predare-preluare. Aşa el s-a deplasat împreună cu reprezentantul „Agrodrep-Nord" la faţa locului a mai luat în primire încă o dată terenurile şi a semnat actul de predare-preluare. De asta pe act sunt două date.

În temeiul celor expuse, în conformitate cu art. 12, 365, 887, 916 şi 917 a Codului Civil a Republicii Moldova, pct. 15 a Contractului de arendă nr. 151 din 04.05.2020, având în vedere că „Agroclrep Nord" SRL a respectat condiţiile contractuiui şi a confirmăriior semnate de către Ioxa Ghenadii, împuternicit prin procură de către Gaidei Vasile, mai mult i-a întrat în situaţie lui Gaidei Vasile, cînd acesta a solicitat să preia mai târziu produsele agricole. La momentul când acela era disponibil să le ia i le-a transmis, el este achitat total şi pretenţii nu are, fapt confirmat prin recipise.

„Agroclrep Nord" SRL SOLICITĂ:

Respingerea drept neîntemeiată şi nefondată a cererii de chemare în judecată depusă de către Gaidei Vasile către „Agrodrep-Nord" SRL, privitor la încasarea plăţii de arendă şi rezoluțiunea contractului. Plata de arend fiindu-i achitată integral, astfel lipseşte motivul rezoluţiunii contractului (f.d. 109 – 112 V.I).

În ședința de judecată reclamantul Gaidei Vasile a susținut acțiunea parțial, invocînd că solicită doar rezoluțiunea contractului, deoarece restanța la plata de arendă, după inițierea procedurii judiciare, pîrîtul a achitat-o.

În ședința de judecată reprezentanta pîrîtului Chițac Djamilie solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiate.

Audiind părțile, examinînd materialele cauzei civile, instanța de judecată ajunge la concluzia de a admite acțiunea reeșind din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 915 Cod civil, rezoluţiunea pentru neexecutare are loc cînd se întemeiază pe dispoziţiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum şi cînd se întenreiază pe un alt caz de neexecutare a obligaţiei contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluţiune.

În conformitate cu prevederile art. 916 alin. (1) Cod civil, creditorul are dreptul la rezoluţiune dacă neexecutarea de către debitor a obligaţiei contractuale este esenţială.

În confornritate cu prevederile art. 916 alin. (2) Cod civil, neexecutarea obligaţiei contractuale este esenţială în unul dintre urnrătoarele cazuri:

a) ea privează în mod substanţial creditorul de ceea ce se putea aştepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranşa supusă rezoluţiunii, cu excepţia cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut şi nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat;

b) executarea întocmai a obligaţiei ţine de esenţa contractului;

c) ea este intenţionată sau din culpă gravă;

d) dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor.

În conformitate cu prevederile art. 917 alin. (1) Cod civil, creditorul are dreptul la rezoluţiune în caz de neexecutare a obligaţiei contractuale dacă i-a acordat debitorului, prin notificare, un termen suplimentar rezonabil pentru executare, iar debitorul nu a executat în acest termen.

Reeșind din materialele cauzei civile, la 04 mai 2020 a fost încheiat contractulul de arendă a terenurilor agricole nr. 151 între recclamant, reprezentat de către Ioxa Ghenadie, şi SRL, „Agrodrep-Nord” pe un termen de 7 ani, prin care s-au dat în arendă terenurile agricole cod cadastral ***** cu suprafaţa de 0,7052 ha, cod cadastral ***** cu suprafaţa, de 0,6165 ha, cod cadastral ***** cu suprafaţa de 0,1307 ha, cod cadastral ***** cu suprafaţa de 0,7254 ha, cod cadastral ***** cu suprafaţa de 0,7352 ha, cod cadastral ***** cu suprafaţa de 0,1062 ha, cod cadastral ***** cu suprafaţa de 0,1063 ha, cod cadastral ***** cu suprafaţa de 0,1981 ha (f.d. 5-6 V.I).

Pentru anii agricoli 2020 și 2021 reclamantul Gaidei Vasile nu a primit în termenul stipulat de contract plata de arendă conform contractului nr. 151 din 04.05.2020.

La 13 mai 2022 reclamantului Gaidei Vasile a expediat în adresa pîrîtului o notificare de a i se achita restanța la plata de arendă, acordîndu-le, conform art. 917 alin. (1) Cod civil, un termen de pînă la 31 mai 2022. Prin aceiași notificare a solicitat rezoluțiunea contractului (f.d. 15-16 V.I).

La 03.06.2022 Gaidei Vasile a recepționat răspunsul la notificare în care administratorul SRL „Agrodrep-Nord” Babliuc Antonina a indicat „Referitor la notificarea Dumneavoastră remisă la data de 13.05.2022 în adresa „AGRODREP-NORD” SRL, vă comunicăm următoarele.

Domnul, Vasile Gaidei, de atâtea ori m-am adresat la Dumneavoastră verbal să luaţi plata de arendă pentru celelalte două cote şi Dumneavoastră tot î-mi spuneaţi: „Hai că mai târziu, lasă că o să vin mai târziu”. Am văzut că tot nu veniţi după produse şi la urmă V-am transmis o scrisoare cu aviz în care V-am comunicat necesitatea să Vă prezentaţi după plata de arendă, dar scrisoarea a venit nedesfacută, fiindcă Dumneavoastră a-ţi refuzat sa primiţi scrisoarea (anexa copia

plicului scrisorii pe care am trimis-o şi a-ţi refuzat să o primiţi). Eu, conform contractului am păstrat produsele şi v-am aşteptat să veniţi când vă este comod dar nu aţi mai venit. Doar ştiaţi perfect de bine, că SRL „AGRODREP-NORD" nu are depozite unde să păstreze produsele Dumneavoastră agricole. Când a-ţi fost şi a-ţi luat plata de arendă pentru o cotă şi a-ţi spus că pentru celelalte 2 cote o să luaţi mai târziu, doar a-ţi văzut că luaţi produsele practic din drum: de lângă cişmea sau de la poarta mea. Aşa cum eu trebuie să vă achit plata de arendă, dar nu să v-o păstrez, responsabilitatea pentru preluarea la timp a plăţii de arendă Vă aparţine. Aşa deci, „AGRODREP-NORD" SRL este gata să vă achite plata de arendă, pentru grâu, floarea soarelui, porumb când se va achita plata de arendă pentru 2022, atunci sunt gata să vă achit produsele agricole pentru 2022 şi restul produselor. Cât priveşte zahărul acesta nu necesită condiţii speciale de depozitare şi puteţi să veniţi să-l preluaţi oricând Vă este comod.

Cât priveşte rezoluţiunea contractelor de arendă. Contractul de arendă nr. 178, pentru terenurile nr. cadastral ***** suprafaţa 0,7355, nr. cadastral ***** suprafaţa 0,6312, numarul cadastral ***** suprafaţa 0,1619, nr. cadastral ***** suprafaţa 0,1090, o să le puteţi prelua la sfârşitul anului agricol 2022.

În privinţa rezoluţiunii contractului nr. 151 din 04.05.2020, la ziua de azi e prematur a discuta despre ea.

Reieşind din acestea Vă aşteptăm să veniţi să luaţi zahărul ce vă revine dumneavoastră drept plata de arendă pe care nu a-ţi preluat-o când v-am anunţat. Porumbul, floarea soarelui şi grâul pe care la fel nu 1-aţi luat când aţi fost chemat o să le puteţi lua când vom achita plata de arendă pentru anul 2022 (f.d. 18 V.I).

Nefiind deacord cu neachitarea restanței la plata de arendă și poziția pîrîtului privind rezoluțiunea contractului, Gaidei Vasile la 18.08.2022 a înaintat o cerere de chemare în judecată (f.d. 1-4 V.I).

Instanța de judecată analizînd materialele cauzei civile ajunge la concluzia că cele invocate de reclamantul Gaidei Vasile corespund situației de fapt a cauzei, iar cerințele lui sînt legale și întemeiate, pe cînd poziției pîrîtului pe această cauză necisită ai fi data o apreciere critică.

Cum a fost indicat supra, pîrîtul și-a expus poziția lui în privința litigiului dat prin:

Răspunsul din 03.06.2022 la notificarea față de SRL „Agrodrep-Nord" (f.d. 18 V.I);

Referința din 06.09.2022 (f.d. 26-30 V.I);

Referința din 15.05.2023 (f.d. 109-112 V.I).

Conform răspunsului din 03.06.2022 la notificarea față de SRL „Agrodrep-Nord", ultimii invocă că reclamantul Gaidei Vasile este singur vinovat că nu a primit plata de arendă, deoarece el verbal a fost informat să o prea, însă refuza.

În același răspuns se face referire la o scrisoare expediată reclamantului, pe care ultimul a refuzat să o promească.

La materialele cauzei civile (f.d. 33 V.I) a fost atașată cererea SRL „Agrodrep-Nord" adresată lui Gaidei Vasile la 27.12.2021 în care se indică „Domnule, Vasile Gaidei, rog insistent să Vă prezentaţi până la data de 30.12.2021 la depozitul din s. Criva, r. Briceni, care este în folosinţa lui „AGRODREP-NORD" SRL, pentru a prelua producţia agricolă ce a rămas nepreluată de către Dumneavoastră, conform contractului de arendă dintre Dumneavoastră şi „AGRODREP-NORD" SRL. Domnul, Vasile Gaidei, Dumneavoastră pentru anii 2020 şi 2021, întreprinderea este obligată să Vă achite plata de arendă, dar nu este obligată să vă păstreze producţia la nesfârşit, până ve-ţi decide să o preluaţi. Deaceea Vă rog să-mi comunicaţi data şi ora când sunteţi disponibil să preluaţi producţia. Domnul, Vasile Gaidei, eu personal v-am rugat de nenumărate ori verbal să veniţi să vă luaţi producţia ce vi se cuvine, dar Dumneavoastră probabil nu aveţi timp să veniţi să o luaţi sau din alte motive până la data de azi nu a-ţi venit să le preluaţi. Având în vedere acestea Vă atenţionăm în formă scrisă poate aşa ve-ţi veni să le preluaţi, ca nu cumva mai apoi să declaraţi că noi nu v-am achitat plata de arendă.

Administrator „Agrodrep-Nord" SRL Babliuc Antonina".

La f.d. 34, V.I se regăsește copia Avisului de recepție din 27.12.2021 și adeverința Poștei Moldovei precum că Gaidei Vasile a refuzat primirea scrisorii.

Instanța de judecată analizînd aceste însrisuri ajunge la concluzia că nu este probat faptul expedierii lui Gaidei Vasile anume a acestei cereri, cu acest conținut, atașate la materialele cauzei (f.d.33, V.I), deoarece cererea este întocmită de administratorul SRL „Agrodrep-Nord" Babliuc Antonina, pe cînd scrisoarea este expediată din numele persoanei fizice Babliuc Antonina, despre funcția ei sau SRL „Agroderep-Nord" în Avis nefiind indicat nimic. Respectiv Gaidei Vasile, la propria decizie, a hotărît de a primi scrisoarea de la Babliuc Antonina sau nu.

Instanța de judecată constată o neconcordanță în cele indicate de către pîrît în acestă cerere și în răspunsul la notificarea din 03.06.2022 (f.d. 18 V.I) și anume în răspuns la notificare pîrîtul invocă că nu dispune de spații pentru păstrarea producției agricole, pe cînd în cererea din 27.12.2021 indică că are în gestiune un depozit în s. Criva, r-nul Briceni, unde Gaidei Vasile trebuie să se prezinte pentru a primi plata de arendă.

Însă ce-a mai mare neconcordanță apare între poziția pîrîtului invocată în referința din 15.05.2023 (f.d. 109-112 V.I) și restul materialele cauzei civile.

În această referință pîrîtul face referire că nu a achitat plata de arendă lui Gaidei Vasile în baza cereerilor reprezentantului acestuia Ioxa Ghenadie, atașînd la materialele cauzei două confirmări prin care Ioxa Ghenadie a solicitat ca achitarea plății pentru arenda terenurilor pentru anul 2020 și 2021 să-i fie achitată lui Gaidei

Vasile în anul 2022, odată cu achitarea plății de arendă pentru acest an (f.d. 66; 114; 115 V. I).

Anume în baza acestor confirmări, instanța de judecată ajunge la concluzia că pîrîtul a luat o poziție de îndeplinire cu reacredință a obligațiunilor sale contractuale, oare dacă la 27.12.2021 ar fi existat aceste confirmări din 10.06.2020 și respectiv din 05.06.2021, atunci atît în scrisoarea „chipurile expediată" lui Gaidei Vasile la 27.12.2021 (f.d. 33 V.I), atît și în răspunsul la notificarea din 03.06.2022 (f.d. 18 V.I) cît și în referința depusă instanței de judecată din 06.09.2022 (f.d. 26-30 V.I) nu mai era necesar de invoca doar înțelegerea verbală a părților ci făcîndu-se referire la aceste confirmări pîrîtul l-ar fi înștiințat pe reclamant că el a acceptat aceste confirmări și plata va fi achtată în anul 2022.

Astfel, instanța de judecată ajunge la concluzia că aceste confirmări au fost scrise mai tîrziu, în timpul examinării cauzei, cu scopul de a legaliza și argumenta neplata plății de arendă.

Reeșind din listele de achitare a plății de arendă (f.d. 2-167 V. II) pîrîtul nici nu a inclus în lista plații arendei lui Gaidei Vasile în anii 2020 și 2021 3 cote (12 terenuri agricole) ci numai 1 cotă (4 terenuri agricole) conform altui contract de arendă nr. 178, fapt ce iarăși confirmă faptul acționării cu reacredință față de el.

Instanța de judecată ajunge la concluzia că invocarea de către pîrît a faptului neacordării unui termen rezonabil pentru achtarea restanței la plata de arendă nu și-a găsit confirmarea în ședința de judecată.

Reclamantul a solicitat achitarea **restanței** la plata de arendă formată din vina pîrîtului, iar invocarea de către pîrît a lipsei producției agricole nu este întemeiată, în acest caz pîrîtul necesita să întreprindă toate cele necesare, chiar să procure acestă producție și să achite restanța, însă a luat o poziție de refuz neargumentat la achitarea acesteia.

În concluzie, instanța de judecată statutează că reclamantul Gaidei Vasile a acționat în strictă conformitate cu prevederile art. 916 alin. (2) Cod civil, aflînd despre faptul neexecutării esențiale de către pîrît a obligaţiei contractuale, în conformitate cu prevederile art. 917 alin. (1) Cod civil i-a acordat pîrîtului, prin notificare, un termen suplimentar rezonabil pentru executare, iar pîrîtul nu a executat obligația în acest termen, privînd intenționat în mod substanţial pe reclamant de ceea ce se putea aştepta în baza contractului.

Primirea de către reclamant a plății de arendă după expirarea termenului suplimentar acordat pentru achitare nu poate fi calificată ca o „împăcare" și nu poate fi pus la baza respingerii acțiunii, or pîrîtul necesita să îndeplinească aceste cerințe în termenul de pînă la 31 mai 2022 și nu mai tîrziu.

În conformitate cu art. art. 238 – 241 CPC, instanţa de judecată

HOTĂRĂȘTE:

Se dispune rezoluțiunea contractului de arendă a terenurilor agricole nr. 151 încheiat la 04 mai 2020 între Gaidei Vasile Vladimir, c/p *****, reprezentat de către Ioxa Ghenadie și SRL „Agrodrep-Nord”, c/f 2000007044740, pe un termen de 7 ani, prin care s-au dat în arendă terenurile agricole cod cadastral ***** cu suprafața de 0,7052 ha, cod cadastral ***** cu suprafața de 0,6165 ha, cod cadastral ***** cu suprafața de 0,1307 ha, cod cadastral ***** cu suprafața de 0,7254 ha, cod cadastral ***** cu suprafața de 0,7352 ha, cod cadastral ***** cu suprafața de 0,1062 ha, cod cadastral ***** cu suprafața de 0,1063 ha, cod cadastral ***** cu suprafața de 0,1981 ha, situate în extravilanul s. *****, r-nul Briceni.

Hotărîrea cu drept de apel, în Curtea de Apel Bălţi, în termen de 30 zile, prin intermediul judecătoriei Edineț.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul **Ghenadie Comerzan**