Dosar civil nr.2-82/2026
PIGD nr.2-26005769-09-2-19012026

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

20 mai 2026
mun.Bălți

Judecătoria Bălți, sediul Central,
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Eduard Balan
grefier Ana Cruc

în sediul instanței, în ședință publică a judecat cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Grițunic Roman către Grițunic Angela și Bejenari Vladimir, intervenient accesoriu Gritunic Valentyna, privind rezilierea parțială a contractului de arendă, restituirea bunului, încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată,

A C O N S T A T A T:

Argumentele participanților la proces:

1. Reclamantul Grițunic Roman la data de 19 ianuarie 2026 a depus cerere de chemare în judecată către Grițunic Angela și Bejenari Vladimir privind rezilierea parțială a contractului de arendă, restituirea bunului, încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că, la data de 19 aprilie 2010 a fost încheiat contractul de arendă a terenului agricol nr.227 între proprietarul terenului agricol Cibotă Ana, în calitate de arendator și Bejenari Mihail în calitate de arendaș, privind arenda terenului cu destinație agricolă, având numărul cadastral ***** și suprafața de 1,328 ha, și a terenului agricol cu destinație agricolă având numărul cadastral *****și suprafața de 1,328 ha, ambele amplasate în extravilanul satului *****. Contractul a fost încheiat pe un termen de 25 ani, fiind înregistrat la organul cadastral teritorial Fălești.
3. Indică că, potrivit contractului, de către părțile semnatare a fost stabilită următoarea plată de arendă pentru aceste două terenuri agricole: 400 kg de grâu și 100 kg de răsărită ce va fi achitată în termen de o lună după recoltare.
4. La data de 19 mai 2014 reclamantul a procurat de la Cibotă Ana terenul cu destinație agricolă având numărul cadastral *****și suprafața de 1,328 la prețul de 15.000 lei. În acest sens a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare din 19 mai 2014, autentificat notarial cu nr.5470.
5. Conform înțelegerii avute cu vânzătorul Cibotă Ana, aceasta i-a transmis și toate drepturile ce rezultă din contractul de arendă a terenului agricol nr.227 din 19 aprilie 2010 încheiat între Cibotă Ana în calitate de arendator și Bejenari Mihail în calitate de arendaș privind arenda terenului cu destinație agricolă având numărul cadastral *****și suprafața de 1,328

ha, amplasat în extravilanul satului *****. Faptul dat a fost adus la cunoștința lui Bejenari Mihail unde fiica acestuia care este Grițunic Angela inclusiv se află în relații de fin-nănaș.

6. Respectiv, menționează că, începând cu toamna anului 2014, Bejenari Mihail, în calitate de arendaș, urma să facă achitarea plății de arendă în beneficiul reclamantului.

7. Susține că, inițial, reieșind din circumstanța că fiica acestuia Grițunic Angela și soțul acesteia erau nașii reclamantului, nu a înaintat somații privind achitarea plății de arendă în termenii indicați în contract. Considerând eronat că Bejenari Mihail în calitate de arendaș va manifesta bunul simț, fără să-i facă observație, va acționa cu bună-credință și va face achitarea plății de arendă în beneficiul reclamantului pe perioadele de arendă a terenului. Din cauza relației fin/nănaș nu a insistat nici asupra modificării acestui contract cu datele sale deja.

8. Ulterior, reține că, peste o perioadă de timp, relația sa cu nănașii/familia Grițunic s-a înrăutățit dramatic, au apărut certuri mari din care cauză aceștia nu-i răspundeau la telefon. Mai mult, aceștia au schimbat și numerele de telefon ca să nu le cunoască și să-i poată contacta, căci existau și alte litigii patrimoniale între dânsul și nănașii săi.

9. Menționează că, la data de 08 noiembrie 2021 Bejenari Mihail a decedat, eveniment aflat de dânsul în luna octombrie 2023, abia când a fost audiat la IP Fălești, iar potrivit certificatului de moștenitor nr.1-1565, succesori ai defunctului fiind pârâții Grițunic Angela și Bejenari Vladimir.

10. Astfel indică că, în circumstanțele în care pârâții, în calitate de succesori după decesul lui Bejenari Mihail au preluat toate drepturile și obligațiile dar evitau de a achita plata de arendă, la data de 03 octombrie 2023 a înaintat o plângere la IP Fălești. Fiind investigată cauza, agentul constatator la data de 30 octombrie 2023 a emis încheiere prin care a constatat lipsa cărorva abateri în acțiunile acestora, temei pentru care decizia agentului constatator a fost contestată iar prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Fălești din 02 octombrie 2024, decizia a fost anulată fiind dispusă reluarea investigațiilor, însă până în prezent nu a recepționat o careva soluție la această plângere.

11. La data de 01 aprilie 2024 a expediat pârâților somația privind rezoluțiunea contractului în cauză. Ulterior a recepționat de la pârâți răspunsul la somație din 30 aprilie 2024, care necătând la argumentele că sunt dispuși de a soluționa litigiul pe cale amiabilă, în realitate fiind apelați la numărul de telefon din somație, nu a răspuns nimeni. Apoi la începutul toamnei anului 2024 a fost informat repetat de către pârâți precum că poate ridica plata de arendă care în realitate nu a avut loc din cauza că numărul său este blocat la pârâți și respectiv a fost neîntemeiat refuzat în plata de arendă.

12. Mai indică că, în circumstanțele în care pârâții recunosc că au devenit succesorii lui Bejenari Mihail preluând obligațiunile acestuia inclusiv și față de dânsul, cunoșteau existența contractului de arendă a terenului agricol nr.227 din 19 aprilie 2010, că urmează să efectueze plata de arendă în temeiul contractului respectiv în termene expres stabilite, că anume dânsului urmează să efectueze plata de arendă căci este proprietar al acestui teren agricol, totodată, pârâții niciodată nu au contestat calitatea de arendator al reclamantului, unde procedura de soluționare pe cale amiabilă a litigiului a fost respectată dar nu a condus la soluționarea acestuia, urmează să fie reziliat parțial contractul de arendă a terenului agricol nr.227 din 19 aprilie 2010 încheiat între Cibotă Ana în calitate de arendator și Bejenari Mihail, pe temeiul neexecutării intenționate a obligațiilor contractuale de către pârâți.

13. Suplimentar atrage atenția că aceste prețuri de arendă inițial stabilite de părțile contractante, raportate la amenajarea acestui bun arendat: livadă de pomi fructiferi – prune, unde valoarea

fructelor pe care le produce este esențial mai mare decât prețul de arendă, constituie o disproporție esențială și nejustificată între veniturile pe care le are arendașul și plata care este obligat să o achite reclamantului, mai mult prețul de arendă nefiind actualizat mai bine de 16 ani, cauzând daune intereselor reclamantului.

14. Totodată, indică că pârâții urmează a fi obligați privind restituirea către dânsul a terenului cu destinație agricolă având numărul cadastral *****și suprafața de 1,328 ha, amplasat în extravilanul satului *****, și plata de arendă restantă calculată după formula: plata anuală de arendă pentru două terenuri identice ca suprafețe – 400 kg grâu și 100 kg semințe de floarea soarelui este împărțită la doi și rezultă prețul de arendă anual: 200 kg de grâu și 50 kg floarea soarelui, perioada restantă fiind anii 2014-2025 adică 11 ani. După care se calculează 22 kg grîu x 11 ani = 2.200 kg și 500 kg semințe de floarea soarelui x 11 ani = 550 kg.

15. Reclamantul Grițunic Roman solicită:

- rezilierea parțială a contractului de arendă a terenului agricol nr.227 din 19 aprilie 2010 încheiat între Cibotă Ana și Bejenari Mihail, în latura arendării terenului cu destinație agricolă având numărul cadastral *****și suprafața de 1,328 ha, amplasat în extravilanul satului *****, pe motivul neexecutării obligațiilor contractuale;
- obligarea pârâților Grițunic Angela și Bejenari Vladimir de a restitui terenul cu destinație agricolă având numărul cadastral *****și suprafața de 1,328 ha, amplasat în extravilanul satului *****;
-obligarea pârâților Grițunic Angela și Bejenari Vladimir de a achita în cuantum de a câte ½ fiecare dintre pârâți plata de arendă a terenului cu destinație având numărul cadastral *****și suprafața de 1,328 ha, amplasat în extravilanul satului *****, calculată pentru perioada 19 mai – 31 decembrie 2025 care la data depunerii acțiunii fiind 2.200 kg de grâu și 550 kg de floarea soarelui, valoarea în lei constituind suma de 13.117,50 lei;
- încasarea de la pârâții Grițunic Angela și Bejenari Vladimir, a cheltuielilor de judecată pentru taxa de stat în sumă de 1.074,66 lei, taxa de timbru în sumă de 200 lei, precum și cheltuielile de asistență juridică.

16. La 20 ianuarie 2026, cauza civilă a fost repartizată în mod automat-aleatoriu judecătorului Judecătoriei Bălți, sediul Central, Eduard Balan. Prin încheierea din 21 ianuarie 2026, nu s-a dat curs cererii, iar după înlăturarea neajunsurilor, prin încheierea din 27 ianuarie 2026, instanța a acceptat cererea spre examinare în procedură contencioasă și a fixat ședința de pregătire pentru dezbaterile judiciare. Totodată, prin încheierea din 27 ianuarie 2026, a fost atrasă în calitate de intervenient accesoriu Grițunic Valentyna (f.d.1,41,74).

17. Pârâții Bejenari Vladimir și Grițunic Angela, la data de 23 februarie 2026 au depus ***referință*** pe marginea cererii de chemare în judecată formulată de Grițunic Roman prin care și-au exprimat dezacordul cu acțiunea (f.d.79-83)

18. În motivarea referinței au indicat că, în ceea ce privește plata arendei pentru perioada 2014-2021, la data de 19 mai 2014 reclamantul a dobândit terenul nr.cadastral *****împreună cu drepturile aferente arendei. Din spusele tatălui Bejenari Mihail, plata arendei pentru perioada 2014-2021 a fost efectuată regulat în favoarea reclamantului iar în această perioadă reclamantul nu a avut nici o pretenție privind neefectuarea plăților. Prin urmare, pentru intervalul 2014-2021 nu există nici o încălcare a obligațiilor contractuale și nici un prejudiciu imputabil pârâților. Drept urmare, orice pretenție referitoare la plata arendei se limitează strict la perioada ulterioară decesului lui Bejenari Mihail, respectiv de la data decesului și până la momentul soluționării cauzei. Argumentele referitoare la faptul că reclamantul nu a înaintat somații din motivul existenței relației naș/fin cu fiica Grițunic

Angela a lui Bejenari Mihail sunt neîntemeiate și irelevante din punct de vedere juridic. Lipsa oricărei notificări, somații sau acțiuni judiciare timp de 7 ani confirmă existența unui pretins debit. Referitor la argumentele reclamantului potrivit cărora relațiile personale de naș/fin cu pârâta Grițunic Angela s-au înrăutățit și au apărut litigii, pârâții nu au avut nici un litigiu direct cu reclamantul ori careva certuri personale. Singurul litigiu la care reclamantul pare să facă referire a fost între ÎI„Grițunic Vasile” și SA„Cariera de Granit și Pietriș din Soroca”, acțiune care nu implică pârâții și pentru care reclamantul nu avea nici o atribuție. Această acțiune a fost inițiată și soluționată legal iar responsabilitatea revenea tatălui reclamantului Grițunic Alexandru în calitate de director a societății. Referitor la presupusa blocare a numerelor de telefon a reclamantului și schimbarea de numere a pârâților sunt nefondate și neprobate or numerele pârâților au mai mult de 15 ani și permanent au fost active. Reclamantul nu indică concret pe ce număr ar fi apelat și ar fi fost blocat. Dimpotrivă, probele anexate demonstrează că pârâtul Bejenari Vladimir a notificat reclamantul în mod regulat prin scrisori, apeluri, mesaje pentru ca reclamantul să poată ridica plata de arendă. Afirmațiile reclamantului că nu i-au răspuns la telefon sunt contradictorii întrucât reclamantul susține simultan că a apelat pârâții și nu i-au răspuns și i s-ar fi blocat numerele, ceea ce ar fi împiedicat comunicarea. Situația reală este demonstrată de captura de ecran anexată, din care rezultă că la data de 09 octombrie 2024, ora 15:11, pârâtul Bejenari Vladimir a discutat efectiv cu reclamantul explicându-i că poate ridica plata arendei. Reclamantul a indicat că se va prezenta dar nu s-a prezentat, nereușind astfel să ridice plata. Prin urmare afirmațiile reclamantului privind refuzul pârâților de a efectua plata arendei sau presupusa imposibilitate de contact sunt neîntemeiate și contrazise de probe concrete. Orice obligație legată de neprimire a plății trebuie analizată exclusiv pe baza faptelor obiective și a probelor existente, nu pe afirmații subiective sau contradictorii ale reclamantului. Totodată, dânșii au manifestat permanent bună-credință și au întreprins acțiuni concrete pentru a asigura executarea obligației de plată a arendei după decesul arendașului Bejenari Mihail, decedat la 08 noiembrie 2021. În mod repetat reclamantul a fost somat să se prezinte pentru a ridica plata arendei atât prin corespondență scrisă cât și prin apeluri telefonice. La data de 13 noiembrie 2025 i-a fost transmis SMS prin care s-a solicitat stabilirea unei zile pentru a discuta situația contractuală. Mesajele au fost recepționate însă reclamantul nu a dat curs solicitărilor. Totodată, apeluri mai recente nu pot fi prezentate deoarece telefonul mobil al pârâtului a suferit defectări și a fost necesară înlocuire acestuia iar datele vechi nu au putut fi recuperate. Această situație explică lipsa probelor pentru convorbiri după această perioadă și nu constituie refuz sau o lipsă de bună-credință din partea lor. Prin urmare, nu poate fi reținută culpa pârâților în neexecutarea obligației întrucât reclamantul s-a aflat în mora creditoris, refuzând sau evitând primirea prestației oferite. În speță, condițiile prevăzute la pct.4.1. nu sunt întrunite deoarece pârâții și-au manifestat permanent disponibilitatea de a achita arenda, invitând reclamantul să ridice prestația inclusiv prin corespondența care face referire reclamantul și în convorbirile telefonice. Eventuala neprimire a prestației nu este imputabilă pârâților ci reclamantului care nu s-a prezentat pentru ridicarea acesteia, situație ce întrunește elementele instituției juridice mora creditoris (întârzierea creditorului). Nu există o neexecutare culpabilă și gravă din partea pârâților, condiție esențială pentru aplicarea sancțiunii rezilierii. Consideră că rezilierea contractului reprezintă o sancțiune extremă și poate interveni doar în cazul unei neexecutări culpabile și grave, or pârâții și-au manifestat disponibilitatea permanentă de a achita arenda. Reclamantul s-a eschivat de primirea prestației invocând niște motive neîntemeiate precum

blocarea numerelor de telefon sau lipsa de contact, deși acestea sunt contrazise de probe concrete (capturi de ecran și convorbiri efectuate). Prin urmare, rezilierea contractului nu se poate justifica întrucât pârâții și-au respectat obligațiile, au înștiințat prin toate căile posibile iar eventualul neajuns în primirea plății nu le poate fi imputat. Pârâții sunt dispuși să execute obligația de plată pentru perioada 2022 până în prezent, pentru perioada care nu este prescrisă. Au solicitat reclamantului să indice prin intermediul instanței sau pe numărul care aparține pârâtului Bejenari Vladimir și este activ un cont bancar sau card pentru transfer sau să comunice data, ora la care este disponibil pentru a ridica plata în natură (f.d.79-83).

19. Prin încheierea din 24 martie 2026, s-a admis cererea pârâților Grițunic Angela și Bejenari Vladimir cu privire la aplicarea excepției de tardivitate depusă în prezenta cauză. S-a respins ca fiind depusă tardiv, pretenția cu privire la obligarea pârâţilor Griţunic Angela și Bejenari Vladimir de a achita reclamantului Grițunic Roman în cuantum de a câte 1/2 fiecare, plata de arendă a terenului cu destinaţie agricolă cu numărul cadastral *****suprafaţa de 1.328 ha, amplasat în extravilanul s.Pîrlita, r-1 Făleşti, calculată pentru perioada 19 mai 2014 - 31 decembrie 2022 (f.d.117-120).

20. Reclamantul Grițunic Roman, reprezentat de avocatul Pleșca Iulian, la data de 15 aprilie 2026 a depus ***cerere privind concretizarea*** capătului de pretenție al acțiunii privind rezilierea parțială a contractului de arendă a terenului agricol, restituirea bunului imobil și încasarea datoriei, către Grițunic Angela și Bejenari Vladimir, prin care solicită admiterea cererii privind concretizarea capătului de pretenție nr.4 al acțiunii și anume obligarea pârâților Grițunic Angela și Bejenari Vladimir de a achita în cuantum de a câte ½ fiecare dintre pârâți, plata de arendă a terenului cu destinație agricolă având numărul cadastral *****și suprafața de 1,328 ha, amplasat în extravilanul satului *****, calculată pentru perioada 01 ianuarie 2023-31 decembrie 2025, fiind de 600 kg de grâu și 150 kg de floarea soarelui, valoarea în lei constituind suma de 3.577,50 lei (f.d.137).

În cadrul ședinței de judecată pentru dezbateri judiciare:

21. Reprezentantul reclamantului Grițunic Roman și al intervenientului accesoriu Grițunic Valentyna, avocatul Pleșca Iulian, a susținut acțiunea și cererea de concretizare și a solicitat admiterea acestora, cu rezilierea parțială a contractului de arendă nr.227 din 19 aprilie 2010 în partea ce vizează terenul agricol cu nr.cadastral *****obligarea pârâților Grițunic Angela și Bejenari Vladimir la restituirea terenului, la achitarea în cote egale a plății de arendă pentru perioada 01 ianuarie 2023 – 31 decembrie 2025, în cuantum de 600 kg de grâu și 150 kg de floarea-soarelui, echivalentul a 3.577,50 lei, precum și la compensarea cheltuielilor de judecată.

22. Pârâții Grițunic Angela și Bejenari Vladimir nu s-au prezentat în ședința de judecată, deși au fost legal citați, confirmarea recepționării citațiilor regăsindu-se la dosar (f.d.142, 144, 145), totodată prin referința depusă la 23 februarie 2026 au solicitat examinarea cauzei în lipsa lor (f.d.83).

23. În conformitate cu art.206 alin.(1) Codul de procedură civilă, *părţile au dreptul să solicite instanţei judecătoreşti examinarea cauzei în lipsa lor şi remiterea copiei de pe hotărîre.*

24. Având în vedere că pârâții au solicitat examinarea cauzei în lipsa lor, precum și dispozițiile legale incidente, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora, în baza materialelor anexate la dosar.

Aprecierea instanței:

25. Audiind participantul prezent la proces, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spețа,

instanța de judecată concluzionează de a admite parțial acțiunea, reieșind din următoarele considerente.

26. În conformitate cu prevederile art.239 CPC, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.*

27. În temeiul art.240 alin.(1) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.*

28. În contextul pretențiilor deduse judecării, instanța de judecată reține că în conformitate cu prevederile art.5 Cod de procedură civilă, *orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.*

29. Instanța statuează că, prin prisma iminenței respectării dreptului la un proces echitabil, garantat de art.6 din Convenția Europeană pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, pornind de la necesitatea asigurării dreptului părților la o hotărâre motivată, instanța de judecată își va motiva concluziile în prezenta speță, prin prisma analizei argumentelor prezentate de către părți, raportate la materialele cauzei civile și la cadrul legal incident.

30. În conformitate cu art.7 alin.(1) Codul civil, *legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare*. Alin.(4) *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.*

31. Astfel, instanța relevă că speței îi sunt aplicabile prevederile Codului civil în redacția Legii nr.11 din 06 iunie 2002, în vigoare până la 01 martie 2019, or contractul de arendă care constituie obiectul prezentei cauzei datează cu 19 aprilie 2010.

32. Conform art.8 alin.(1) Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019) *drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile*. Alin.(2) lit.a) *Drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.*

33. Conform art.9 alin.(1) Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019) *persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.*

34. Conform art.514 Codul civil RM (în redacția pînă la 01.03.2019), *obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.*

35. Conform art.572 alin.(1) Codul civil RM (în redacția pînă la 01.03.2019), *temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Alin.(2) Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.*

36. Conform art.666 alin.(1) Codul civil RM (în redacția pînă la 01.03.2019), *contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.*

37. Articolul 733 Cod civil, în vigoare până la 01.03.2019, stabilește că *contractul nu poate fi altfel rezolvit, reziliat sau revocat decât în temeiuri prevăzute de lege sau prin acordul părţilor.*

38. Conform art.911 alin.(1) Codul civil (în redacția până la 01.03.2019), *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.* Alin.(2) *Prin acordul părţilor, dispoziţiile cu privire la arendă se aplică şi la locaţiunea altor imobile.* Alin.(3) *Contractului de arendă se aplică în modul corespunzător dispoziţiilor cu privire la locaţiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel.*

39. Conform art.912 Codul civil (în redacția până la 01.03.2019), *contractul de arendă se încheie în scris.*

40. Conform art.915 alin.(1) Codul civil (în redacția până la 01.03.2019), *termenul arendei nu poate fi mai mic de un an.*

41. Conform art.916 alin.(1) Codul civil (în redacția până la 01.03.2019), *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.* Alin.(3) *Arenda în natură se stabileşte într-o cantitate determinată de produse sau într-un procent din producţie. Produsele cu care se plăteşte arenda se stabilesc de părţi în funcţie de specificul activităţii agricole şi de zonă*. Alin.(4) *Termenele şi locul de plată în natură a arendei se stabilesc de părţi, în funcţie de felul produselor şi de specificul obţinerii lor.*

42. Conform art.921 alin.(1) Codul civil (în redația până la 01.03.2019), *arenda încetează o dată cu expirarea termenului pentru care a fost convenită.* Alin.(2) *Încetarea arendei înainte de termen are loc în conformitate cu legea.*

43. Conform art.906 alin.(1) Codul civil, *locatorul este în drept să ceară rezilierea contractului dacă locatarul: c) nu plăteşte chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este prevăzut altfel.* Alin.(2) *Legea sau contractul pot prevedea şi alte motive de reziliere a contractului de locaţiune din iniţiativa locatorului.*

44. Conform art.2 din Legea cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15.05.2003 (în vigoare la data încheierii contractului), în sensul prezentei legi, sînt utilizate următoarele noţiuni principale*: arendă în agricultură* – darea în posesiune şi folosinţă, pe bază de contract, pe o durată determinată, contra plată, a terenurilor şi a altor bunuri agricole; *arendator* – persoană fizică sau persoană juridică care are calitatea de proprietar sau de alt posesor legal al bunurilor agricole ce se dau în arendă. Calitatea de arendator o poate avea şi un grup de coproprietari ai bunurilor agricole; *arendaş* – persoană fizică şi/sau persoană juridică, cu domiciliul (sediul) în Republica Moldova, care ia în arendă bunuri agricole; *contract de arendă* – acord încheiat între o parte, proprietar sau un alt posesor legal al terenurilor şi altor bunuri agricole, denumită arendator, şi altă parte, denumită arendaş, în vederea exploatării acestora pe o durată determinată şi la un preţ stabilit de părţi; *plată pentru arenda terenurilor agricole* – recompensă ce se achită arendatorului pentru folosirea terenului dat de acesta în arendă

45. În conformitate cu art.6 alin.(1) și (2) din Legea cu privire la arenda în agricultură nr.198-XV din 15.05.2003 (în vigoare la data încheierii contractului de arendă), *încheierea*

contractului de arendă a bunurilor agricole se realizează în formă scrisă. Dreptul de folosinţă a bunurilor agricole arendate apare la încheierea contractului de arendă, din momentul semnării actului de predare-preluare a bunurilor.

46. În conformitate cu art.8 alin.(1) și (2) din Legea cu privire la arenda în agricultură nr.198-XV din 15.05.2003 (în vigoare la data încheierii contractului de arendă), *termenul arendei bunurilor agricole se stabileşte de către părţile contractante, dar nu va fi mai mic de un an şi mai mare de 30 de ani. La darea în arendă a terenurilor agricole în scopul sădirii unor plantaţii multianuale, termenul contractului de arendă va fi stabilit pentru cel puţin 25 de ani, în cazul cînd contractul nu prevede alt termen.*

47. În conformitate cu art.10 alin.(1) din Legea cu privire la arenda în agricultură nr.198-XV din 15.05.2003 (în vigoare la data încheierii contractului de arendă), *contractul de arendă a terenurilor şi a altor bunuri agricole încheiat pe un termen mai mare de 5 ani se înregistrează la organul cadastral teritorial.*

48. Conform art.17 din Legea cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15.05.2003 (în vigoare la data încheierii contractului de arendă)*, plata pentru arenda terenurilor agricole se stabileşte în unităţi băneşti, se face în natură, în bani sau în natură şi în bani fie într-o altă formă, potrivit acordului dintre părţile contractante, şi se efectuează în termenul şi în locul prevăzute în contractul de arendă. (3) Plata în natură pentru arenda terenurilor agricole se stabileşte într-o cantitate determinată de produse agricole sau într-un procent determinat din volumul producţiei. Produsele cu care se plăteşte arenda se stabilesc de către părţi în funcţie de specificul activităţii agricole şi de zonă. (4) Termenele şi locul efectuării plăţii în natură pentru arenda terenurilor agricole, calitatea produselor se stabilesc de către părţi în contract, în funcţie de felul produselor şi de specificul obţinerii acestora. (5) Producţia agricolă eliberată de către arendaş în contul plăţii pentru arenda terenurilor agricole se estimează la preţuri, ce nu vor depăşi preţurile la această producţie, în vigoare pe piaţa locală la momentul eliberării ei în cazul în care contractul nu prevede altfel. (6) Achitarea plăţii pentru arenda terenurilor agricole se omologhează printr-un document semnat de părţile contractante.*

49. Articolul 21 din Legea cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15.05.2003 (în vigoare la data încheierii contractului de arendă) prevede că*, (1) Restituirea bunurilor agricole arendate se efectuează în baza actului de predare preluare, întocmit în modul prevăzut la art.7. (2) La expirarea termenului contractului de arendă, arendaşul este obligat să restituie arendatorului bunurile agricole arendate în starea în care le-a preluat, ţinîndu-se cont de uzura bunurilor (bonitatea solului), specificată în contract.*

50. În conformitate art.13 ale aceleiași Legi, *contractul de arendă încetează în cazul: a) expirării termenului arendei; d) rezilierii contractului.*

51. În conformitate cu art.14 ale aceleiași Legi, *(1) Contractul de arendă se reziliază: a) prin acordul comun al părţilor contractante; b) prin hotărîre a instanţei judecătoreşti, la cererea uneia dintre părţile contractante, în legătură cu neexecutarea de către cealaltă parte a obligaţiilor contractuale specificate la alin.(3) şi (4). (2) Acordul părţilor contractante privind rezilierea contractului de arendă se încheie în formă scrisă. (3) Arendatorul este în drept să ceară rezilierea contractului de arendă în cazul cînd arendaşul: a) nu a înregistrat contractul în termenele prevăzute de prezenta lege; b) refuză să ia în arendă bunurile agricole stipulate în contract; c) a schimbat modul de folosinţă a bunurilor arendate fără consimţămîntul arendatorului; d) a înrăutăţit starea bunurilor astfel încît ea nu poate fi restabilită pînă la expirarea termenului contractului; e) nu a achitat plata pentru arendă în*

decursul a 3 luni de la data expirării termenului prevăzut în contract; f) a încheiat un contract de subarendă fără consimţământul arendatorului. (5) Partea contractantă care intenţionează să rezilieze contractul de arendă înştiinţează în scris partea cealaltă cu cel puţin 3 luni înainte de recoltare. (6) Contractul de arendă a bunurilor agricole poate prevedea şi alte motive de reziliere a acestuia din iniţiativa părţilor.

52. Materialele cauzei denotă că, la data de 19 aprilie 2010 între Cibota Ana în calitate de arendator și Bejinari Mihail în calitate de arendaș, a fost încheiat contractul de arendă nr.227 prin care arendatorul a dat arendașului în arendă terenul agricol cu numărul cadastral *****cu suprafața de 1,328 ha și terenul agricol cu numărul cadastral *****cu suprafața de 1,328 ha, amplasate în extravilanul satului ***** (f.d.17-18, 47-48,84-85).

53. Potrivit punctului 2.1 din contract, prezentul contract este încheiat pe un termen de 25 ani agricoli și intră în vigoare din momentul semnării actului de predare-primire.

54. Potrivit punctului 3.1 din contractul de arendă, pentru exploatarea terenurilor arendate arendașul achită o plată anuală stabilită de ambele părți dar nu mai mică decât prevede Legea nr.198 din 15 mai 2023 „Cu privire la arenda în agricultură”.

55. Potrivit pct. 3.2 din contract, plata de arendă se efectuează de către arendaș în bani sau în natură, la prețul de piață din momentul achitării, dar nu mai puțin decât costul de producție al recoltei obținute, respectiv 400 kg de grâu și 100 kg de floarea-soarelui, termenul de plată fiind de o lună de la recoltare.

56. Potrivit punctului 5.1 din contract, modificările, încetarea, rezilierea contractului va avea loc în conformitate cu art.12,13,14 al Legii cu privire la arenda în agricultură.

57. Potrivit actului de predare-primire a terenurilor arendate din 19 aprilie 2010, arendatorul Cibota Ana a dat în arendă iar Bejinari Mihail a preluat terenurile cu destinație agricolă indicate în contractul de arendă (f.d.19,49).

58. Ulterior, prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public Tatian Leonid și înregistrat cu nr.5470 din 19 mai 2014, Cibota Ana, în calitate de vânzător, a înstrăinat lui Grițunic Roman, în calitate de cumpărător, terenul cu destinație agricolă cu suprafața de 1,328 ha, numărul cadastral *****situat în extravilanul satului ***** (f.d.15-16, 50-51).

59. Astfel, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate al lui Grițunic Roman asupra terenului agricol cu suprafața de 1,328 ha, numărul cadastral *****situat în extravilanul satului *****, dobândit în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, a fost înregistrat la data de 23 mai 2024 (f.d.14ª,45,52,72).

60. Conform art.900 Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), *dacă bunul închiriat, după ce a fost predat locatarului, este înstrăinat de locator unui terţ, acesta din urmă se subrogă locatorului în drepturile şi obligaţiile decurgînd din locaţiune.*

61. Instanța constată că schimbarea proprietarului bunului nu a atras desființarea contractului de arendă nr.227 din 19 aprilie 2010. Deoarece contractul de arendă a fost înregistrat legal la organul cadastral teritorial Fălești, acesta a devenit pe deplin opozabil reclamantului. Astfel, raporturile contractuale au continuat, iar reclamantul a preluat calitatea de arendator strict pentru terenul cumpărat, dobândind dreptul de a pretinde o cotă de 1/2 din plata totală de arendă, proporțional cu suprafața deținută (1,328 ha dintr-un total de 2,656 ha).

62. În conformitate cu art.1288 alin.(3) Codul civil (în vigoare din 01.03.2019) *contractului de arendă i se aplică în modul corespunzător dispoziţiile cu privire la locaţiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel*

63. Conform art.1278 Codul civil (în vigoare din 01.03.2019), *locaţiunea nu încetează prin decesul locatarului, nici prin cel al locatorului, cu excepţia cazului în care contractul*

prevede altfel sau a cazului în care, în funcţie de circumstanţe, contractul nu mai poate fi menţinut.

64. Conform art.2418 Codul civil (în vigoare din 01.03.2019), *moştenitorul răspunde pentru obligaţiile masei succesorale. Obligaţii ale masei succesorale se consideră, pe lîngă obligaţiile defunctului, şi obligaţiile care rezultă din calitatea de moştenitor, în special obligaţiile ce rezultă din legate şi din sarcini.*

65. La data de 08 noiembrie 2021, Bejenari Mihail a decedat, iar potrivit certificatului de moștenitor nr.1-1565 din 20 iunie 2022, autentificat de notarul public Tatian Leonid, moștenitori ai întregului patrimoniu succesoral rămas după decesul acestuia au devenit fiica Grițunic Angela și fiul Bejenari Vladimir, fiecare revenindu-i câte o cotă-parte ideală de 1/2 din masa succesorală (f.d.44,73,86).

66. Prin urmare, pârâții Grițunic Angela și Bejenari Vladimir au dobândit calitatea de arendași și sunt obligați să răspundă pentru plățile restante în limitele cotelor lor succesorale.

67. La data de 03 octombrie 2023 reclamantul Grițunic Roman a depus o plângere la Inspectoratul de poliție Fălești prin care a solicitat identificarea și atragerea la răspundere prevăzută de lege a persoanelor care începând cu data de 23 mai 2014 și până la data depunerii plângerii au primit ilegal plata de arendă de la arendarea terenului agricol cu numărul cadastral *****și suprafața de 1,328 ha, amplasat în extravilanul satului *****, bun imobil care îi aparține cu drept de proprietate privată începând cu data de 23 mai 2014 și aflat în arendă în temeiul contractului de arendă a terenului agricol nr.227 din 19 aprilie 2010. La fel, a solicitat identificarea și atragerea la răspundere prevăzută de lege a persoanelor culpabile care după decesul arendașului Bejenari Mihail și până la data depunerii plângerii au ocupat samavolnic terenul agricol cu numărul cadastral *****și suprafața de 1,328 ha, amplasat în extravilanul satului ***** (f.d.20,21).

68. Prin decizia agentului constatator din 30 octombrie 2023, s-a dispus încetarea procesului contravențional în temeiul art.441 alin.(1) lit.a) Cod contravențional iar prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Fălești din 02 octombrie 2024, decizia în cauză a fost anulată iar dosarul contravențional remis Inspectoratului de Poliție Fălești pentru efectuarea unui control suplimentar și înlăturarea încălcărilor indicate în partea descriptivă a hotărârii după care să fie adoptată o decizie întemeiată și legală dup caz (f.d.21-23, 54-56).

69. Prin somația din 01 aprilie 2024, Grițunic Roman a solicitat lui Grițunic Angela și Bejenari Vladimir stingerea integrală a datoriei formate în perioada anilor 2014-2024 în temeiul contractului de arendă a terenului agricol nr.227 din 19 aprilie 2010 precum șu rezilierea contractului respectiv (f.d.25,58).

70. Prin răspunsul la somație din 30 aprilie 2024, Grițunic Angela și Grițunic Vladimir, referitor la solicitările lui Grițunic Roman cu privire la stingerea integrală a datoriei formate în perioada anilor 2014-2024 în temeiul contractului de arendă a terenului nr.227 din 19 aprilie 2010, au menționat că sunt disponibil să achite plata contractuală conform contractului de arendă nr.227 pe terenul agricol numărul cadastral ***** pentru perioada 2022 (de când au devenit moștenitori conform certificatului de moștenitor din 20 iunie 2022 nr.1-1565 eliberat de notarul Tatian Leonid) și 2023. Or, pentru anii 2014-2022 beneficiar al contractului de arendă nr.227 din 19 aprilie 2010 pe terenul numărul cadastral 4362112.152 a fost Bejenari Mihail care a decedat la data de 08 noiembrie 2021 și care și-a îndeplinit obligațiunile contractuale față de Grițunic Roman. Totodată referitor la rezilierea contractului de arendă a terenului agricol nr.227 din 19 aprilie 2010, consideră cerința neîntemeiată pe motiv că dânșii ca arendatori sunt disponibili să achite plata contractuală conform contractului de

arendă, nu se eschivează de la achitare, mai mult ca atât Grițunic Roman a fost telefonat de nenumărate ori ca să vină să-și ridice plata contractuală (din 2022 până în prezent), la care ultimul începând cu 2022 nu s-a prezentat și nu a solicitat achitarea plății decât acum prin somația dată. Totodată, la procurarea terenului Grițunic Roman cunoștea că există contract de arendă pe un termen de 25 ani la care ultimul a fost de acord cu condițiile contractuale (f.d.26,59,87).

71. Ulterior, prin solicitarea din 29 august 2024, Grițunic Angela și Bejenari Vladimir l-au informat pe Grițunic Roman despre faptul că pe data de 06 septembrie 2024-16 septembrie 2024 GȚ„Bejenari Mihail" (Grițunic Angela și Bejenari Vladimir) eliberează plata contractuală pentru arenda terenurilor în formă de grâu. Eliberarea plății se efectuează pe adresa raionul Fălești, satul Pîrlița, str.Ștefan cel Mare, răspunzător de eliberare este Bejenari Vladimir. S-a solicitat lui Grițunic Roman să telefoneze preventiv când acesta dorește să se apropie după ridicarea plății pentru arendă în formă de grâu, conform contractului de arendă nr.227 pe terenul agricol numărul cadastral ***** (f.d.27,61,88).

72. Prin notificarea/somația din 23 septembrie 2024, Grițunic Roman a comunicat lui Grițunic Angela și Bejenari Vladimir faptul că, luând cunoștință cu solicitarea acestora din 29 august 2024, o consideră depășită, comisă cu intenția de a induce în eroare, solicitând eliberarea din posesia acestora a terenurilor agricole cu rezilierea contractului de arendă în legătură cu încălcarea obligațiunilor contractuale asumate prin contractul de arendă. De asemenea a solicitat repararea prejudiciului material cauzat în perioada 2014-2024 format din refuzul ilegal și neîntemeiat în plata de arendă a terenurilor agricole (f.d.28,62).

73. Prin cererea în cadrul cauzei contravenționale din 18 decembrie 2025, adresată Inspectoratului de Poliție Fălești, Grițunic Roman a solicitat prezentarea materialelor cauzei contravenționale pentru a lua cunoștință și efectua foto-copii, eliberarea copiei autentificate a deciziei adoptate de agentul constatator precum și informarea în formă scrisă la cerere (f.d.24,57).

74. Invocând neexecutarea obligațiilor contractuale de către pârâți, reclamantul Grițunic Roman s-a adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată către Grițunic Angela și Bejenari Vladimir, solicitând rezilierea parțială a contractului de arendă nr.227 din 19 aprilie 2010 în partea ce vizează terenul agricol cu numărul cadastral *****restituirea terenului arendat, încasarea plății de arendă restante și compensarea cheltuielilor de judecată.

75. Ulterior înaintării acțiunii în instanța de judecată, pârâții Grițunic Angela și Bejenari Vladimir au expediat, la data de 10 aprilie 2026, către Grițunic Roman, atât prin intermediul serviciilor poștale, cât și prin intermediul aplicației de mesagerie și la adresa electronică a reprezentantului reclamantului, o notificare prin care au solicitat ca, în termen de 5 zile calendaristice de la recepționarea acesteia, să le fie comunicat un cont bancar valid pentru transferul sumei datorate ori ca acesta să se prezinte personal pentru ridicarea plății de arendă, în bani sau în natură, la data de 14 aprilie 2026, ora 13:00, la adresa:***** sau la o altă dată stabilită de comun acord între părți. În notificare a fost indicat și numărul de telefon de contact (f.d.131–136).

76. Cu referire la capătul de cerere privind rezilierea parțială a contractului de arendă și restituirea bunului imobil, art.1298 Cod civil statuează că, (*1) Afară de alte cazuri prevăzute de lege sau contract, arendatorul are dreptul de a declara rezoluțiunea arendei dacă arendașul: a) nu a notat arenda în registrul bunurilor imobile sau, după caz, nu a înregistrat contractul în registrul contractelor de arendă în termenul prevăzut la art. 1293 alin. (5); b) refuză fără justificare să ia în arendă bunurile agricole stipulate în contract; c) a înrăutățit*

starea bunurilor astfel, încît ea nu poate fi restabilită pînă la expirarea termenului arendei. (2) Arendaşul are dreptul să declare rezoluţiunea arendei în cazul în care: a) arendatorul refuză să dea în arendă bunurile stipulate în contract, nu le-a transmis la timp ori face imposibilă exploatarea bunurilor arendate, cu excepţia cazului în care aceste împrejurări sînt imputabile arendaşului; b) bunurile arendate au ajuns într-o stare inutilizabilă din cauza unor evenimente în afara controlului său.

77. Rezoluțiunea pentru neexecutare, potrivit art.915 Cod Civil, *are loc cînd se întemeiază pe dispozițiile art.916, 917, 918 sau 919, precum şi cînd se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligației contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluțiune. Adică, în temeiul art.916, (1) Creditorul are dreptul la rezoluțiune dacă neexecutarea de către debitor a obligației contractuale este esențială. (2) Neexecutarea obligației contractuale este esențială în unul dintre următoarele cazuri: a) ea privează în mod substanțial creditorul de ceea ce se putea aștepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranşa supusă rezoluțiunii, cu excepția 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 obligației ține de esența contractului;c) ea este intenționată sau din culpă gravă; d) dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor. Iar în temeiul art 917, (1) Creditorul are dreptul la rezoluțiune 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, creditorul poate rezolvi doar după expirarea unui termen rezonabil din data cînd notificarea produce efecte. (3) Dreptul la rezoluțiune pe temeiul dispozițiilor prezentului articol nu apare dacă neexecutarea este minoră. Totodată, creditorul are dreptul la rezoluțiune înainte de scadența obligației contractuale dacă debitorul a declarat că nu va executa obligația sau pe altă cale este clar că nu o va executa, cu condiția, în toate cazurile, că neexecutarea ar fi fost esențială, astfel cum statuează art.918.*

78. Conform art.925 Cod Civil*, (1) Prin efectul rezoluțiunii se sting obligațiile nestinse rezultate din contract sau partea relevantă a acestor obligații. (2) Cu toate acestea, rezoluțiunea nu afectează stipulațiile contractului privitoare la soluționarea litigiilor sau alte clauze care sînt destinate aplicării chiar şi după rezoluțiune. (3) Creditorul care declară rezoluțiunea păstrează dreptul la despăgubirile sau penalitățile acumulate la data rezoluțiunii şi, suplimentar, are aceleaşi drepturi la despăgubiri sau penalități pe care le-ar fi avut dacă obligațiile stinse prin efectul rezoluțiunii ar fi fost neexecutate. În privința acestor obligații stinse nu se va considera că creditorul a cauzat sau a contribuit la prejudiciu doar pe motiv că a exercitat dreptul la rezoluțiune.*

79. Conform art.1282 alin.(1) lit.c) Codul civil (art.906 alin.(1) lit.c) în vigoare până la 01.03.2019), *locatorul este în drept să ceară rezilierea contractului dacă locatarul: c) nu plăteşte chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este prevăzut altfel.*

80. Potrivit punctului 4.1. lit.c) din contract, arendatorul este în drept să rezilieze contractul de arendă dacă arendașul nu a achitat plata de arendă în decurs de 3 luni de la expirarea termenilor indicați la pct.3.1. a prezentului contract.

81. Instanța reține că textul de lege citat nu operează în mod mecanic sau automat prin simpla scurgere a termenului de 3 luni, ci presupune existența unei culpe exclusive și nuanțate a

debitorului (arendașului). Rezilierea este cea mai drastică sancțiune civilă aplicabilă unui contract cu executare succesivă pe termen lung (în speță, încheiat pe 25 de ani, valabil până în 2035). Prin urmare, ea nu poate fi dispusă dacă neexecutarea sau stingerea fizică a obligației este determinată direct de conduita necooperantă sau de reaua-credință a creditorului (arendatorului).

82. Instanța subliniază că, simplul fapt material al neachitării prestației la scadență nu este suficient, în circumstanțele concrete ale cauzei, pentru a conduce automat la rezilierea unui raport contractual cu executare succesivă. Instanța este obligată să stabilească, suplimentar, cauza neexecutării, conduita fiecărei părți, caracterul imputabil al neexecutării și măsura în care creditorul însuși a contribuit la imposibilitatea executării efective a prestației.

83. Or, dreptul creditorului de a obține desființarea contractului pentru neexecutare nu poate fi examinat izolat de obligația generală a părților de a acționa cu bună-credință și de a coopera în măsura necesară executării raportului contractual.

84. În acest sens, creditorul nu poate crea sau menține, prin propria conduită, starea de neexecutare, pentru ca ulterior să invoce tocmai această stare drept temei pentru desființarea contractului.

85. Instanța apreciază că o interpretare contrară ar conduce la un rezultat incompatibil cu principiul bunei-credințe, întrucât ar permite creditorului să refuze o prestație oferită spre executare și, în același timp, să invoce neprimirea aceleiași prestații drept motiv pentru încetarea anticipată a contractului.

86. Pentru a elucida această chestiune, instanța a procedat la analiza cronologică a interacțiunilor formale dintre părți din perioada aprilie – septembrie 2024 (f.d.25-28, 58-61).

87. La data de 01 aprilie 2024, reclamantul a expediat o somație pârâților prin care solicita imperativ stingerea întregii datorii pentru perioada 2014-2024. Pârâții, prin răspunsul din 30 aprilie 2024, au demonstrat o atitudine deschisă spre dialog juridic și conformare. Aceștia au recunoscut calitatea reclamantului de noul proprietar și au subliniat că sunt perfect disponibili să achite prestația în natură (grâu și floarea-soarelui) pentru perioada de când au preluat efectiv moștenirea. Mai mult, pârâții au arătat că l-au contactat telefonic pe reclamant în mod repetat anterior somației, însă acesta nu s-a prezentat și nu a oferit logistica minimă necesară ridicării produselor.

88. La finalul verii anului 2024, pârâții au trimis o nouă solicitare scrisă reclamantului Grițunic Roman. Prin acest înscris, pârâții l-au informat oficial că, în intervalul 06 septembrie 2024 – 16 septembrie 2024, Gospodăria Țărănească „Bejenari Mihail” (gestionată de moștenitori) eliberează fizic plata de arendă sub formă de grâu. În text s-a indicat adresa exactă a depozitului (raionul Fălești, satul Pîrlița, str.Ștefan cel Mare), persoana fizic responsabilă de predare și cântărire (pârâtul Bejenari Vladimir), solicitându-i-se reclamantului să sune preventiv pentru a stabili ora exactă la care se va apropia cu mijlocul de transport auto pentru încărcare.

89. În loc să dea curs invitației oficiale și să ridice produsele agricole puse la dispoziție, reclamantul a remis o nouă notificare prin care a calificat oferta pârâților drept „depășită și comisă cu intenția de a induce în eroare”. Reclamantul a refuzat categoric să meargă la depozitul din satul Pîrlița, menționând că numărul său de telefon ar fi blocat de pârâți și a insistat direct pe evacuarea terenului și rezilierea contractului.

90. Totodată, chiar și după înaintarea acțiunii în instanța de judecată pârâții au notificat reclamantul despre disponibilitatea executării obligațiunilor contractuale însă un careva răspuns din partea reclamantului lipsește.

91. În raport cu aceste fapte sigure, instanța este obligată să aplice normele fundamentale ce reglementează locul executării obligației și întârzierile generate de creditor.

92. Conform art.859 lit.c) Codul civil (art.573 lit.c) în vigoare până la 01.03.2019), *dacă locul executării nu este determinat sau nu rezultă din natura obligaţiei, executarea urmează a fi efectuată: c) la locul unde debitorul îşi desfăşoară activitatea legată de obligaţie, iar în lipsa acestuia, la locul unde debitorul îşi are domiciliul sau sediul – în cazul unor alte obligaţii.*

93. Contractul de arendă nr.227 din 19 aprilie 2010 stipulează la punctul 3.2 că plata se face în natură (400 kg grâu și 100 kg floarea-soarelui), însă nu prevede clauza ca arendașul să transporte aceste tone de produse la domiciliul personal al arendatorului. În agricultura din Republica Moldova, conform uzanțelor și naturii obligației, plata în natură se execută la depozitul, silozul sau aria de treierat a exploatației agricole a debitorului. Este obligația legală a arendatorului (creditorului) de a se prezenta la locul indicat de debitor, cu saci sau transport adecvat, pentru a-și prelua produsele cântărite.

94. Prin refuzul său deschis din data de 23 septembrie 2024 de a se prezenta la depozitul din satul Pîrlița, sub pretextul subiectiv că notificarea ar fi „o încercare de inducere în eroare", reclamantul Grițunic Roman a atras incidența directă a instituției întârzierii creditorului (mora creditoris).

95. Din materialele cauzei rezultă că pârâții nu s-au limitat la o manifestare formală de disponibilitate, ci au indicat reclamantului perioada în care putea fi ridicată plata în natură, localitatea și adresa la care produsele urmau a fi eliberate, persoana responsabilă de predarea acestora și modalitatea de contact pentru coordonarea ridicării prestației.

96. Prin urmare, oferta de executare a fost suficient de determinată pentru a permite creditorului, printr-o conduită rezonabilă de cooperare, să obțină prestația datorată.

97. Instanța mai reține că reclamantul nu a demonstrat existența vreunui impediment obiectiv care să-i fi făcut imposibilă prezentarea la locul indicat, contactarea pârâților ori propunerea unei alte modalități rezonabile de executare. Dimpotrivă, răspunsul său a constat în contestarea caracterului sincer al ofertei și în reiterarea solicitării de încetare a raportului contractual.

98. În aceste condiții, faptul că prestația nu a ajuns efectiv în patrimoniul creditorului nu poate fi atribuit exclusiv conduitei pârâților.

99. Conform art.882 alin.(1) Codul civil în vigoare din 01.03.2019 (art.593 Codul civil în vigoare până la 01.03.2019), *creditorul este în întîrziere atunci cînd nu acceptă fără un temei legal prestaţia scadentă ce i se oferă.* Alin.(2) *În cazul în care pentru executarea prestaţiei este necesară o acţiune din partea sa, creditorul este în întîrziere dacă prestaţia îi este oferită, iar el nu efectuează acea acţiune*. Alin.(3) *Debitorul nu poate fi în întîrziere în măsura în care creditorul este în întîrziere.*

100. Conform art.885 Codul civil (art.596 în vigoare până la 01.03.2019), *dacă creditorul este în întîrziere, debitorul răspunde pentru neexecutarea obligaţiei numai în cazul în care nu a prestat din intenţie sau din culpă gravă* iar potrivit art.886 alin.(1) lit.c) Codul civil (art.597 în vigoare până la 01.03.2019)*, indiferent de vinovăţia sa în întîrziere, creditorul nu poate beneficia de dobînzi şi dobînzi de întîrziere ori penalităţi pentru datoria faţă de el, dacă legea nu prevede altfel.*

101. Din analiza coroborată a acestor articole, instanța reține că din momentul în care pârâții au pus la dispoziție plata în mod real, specificând perioada, locul și persoana de contact, riscul neexecutării s-a strămutat integral asupra reclamantului. Pârâții s-au eliberat de reproșul

juridic de „neexecutare intenționată a obligațiilor contractuale”. Ei au făcut tot ce depindea de ei din punct de vedere legal și logistic pentru a plăti. Faptul că reclamantul nu a dorit să ridice produsele nu reprezintă o încălcare din partea pârâților, ci o lipsă de cooperare din partea sa.

102. Un alt argument invocat de reclamant a fost cel legat de demersurile sale la Inspectoratul de Poliție Fălești în care a indicat că pârâții ar fi ocupat „samavolnic” terenul după decesul tatălui lor și ar fi ridicat „ilegal” plățile. Instanța respinge aceste susțineri ca fiind vădit eronate din punct de vedere juridic. Pârâții nu au ocupat terenul în mod samavolnic, ci dețin un titlu juridic perfect valabil: contractul de arendă nr.227 înregistrat la cadastru, pe care l-au moștenit legal în baza certificatului de moștenitor nr.1-1565. Nicio autoritate polițienească sau contravențională nu poate anula un contract civil aflat în derulare. Prin urmare, litigiul este exclusiv de natură civilă, iar acțiunile pârâților de exploatare a terenului sunt perfect legale.

103. De asemenea, instanța subliniază că pârâții, deși s-au confruntat cu refuzul reclamantului de a primi produsele, au menținut constant oferta materială și nu au manifestat intenția de a însuși pe nedrept contravaloarea arendei. Reclamantul nu a putut proba în cadrul ședinței de judecată nicio acțiune prin care pârâții i-ar fi interzis accesul fizic pe teren sau ar fi distrus destinația agricolă a bunului. Contractul fiind încheiat pe un termen de 25 de ani, stabilit de părți în anul 2010 în deplină libertate contractuală în corespundere cu art.992 Codul civil, stabilitatea raporturilor juridice de arendă reprezintă un interes economic protejat de lege, menit să asigure predictibilitatea investițiilor agricole (în special în cazul livezilor de pomi fructiferi, care necesită îngrijire multianuală).

104. Principiul statuat de articolul 11 din Codul Civil (Buna-credință), obligă ambele părți să acționeze cu respect și cooperare. Reclamantul nu poate folosi propria sa lipsă de cooperare (refuzul de a ridica grâul/floarea soarelui de la depozit) drept un „bilet de ieșire” fabricat pentru a obține desființarea forțată a contractului înainte de termenul din 2035, cu scopul de a reintra în posesia livezii și a o exploata pe cont propriu sau la un preț mai mare. Această conduită reprezintă un abuz de drept (*venire contra factum proprium*), care nu poate beneficia de protecție judiciară.

105. În concluzie, deoarece nu s-a constatat o neexecutare culpabilă, esențială și imputabilă pârâților Grițunic Angela și Bejenari Vladimir, ci din contra, s-a dovedit starea de întârziere a creditorului Grițunic Roman, instanța constată că nu sunt întrunite cumulativ condițiile legale pentru a dispune desființarea actului. Ca o consecință directă, contractul de arendă rămâne pe deplin în vigoare, produce efecte juridice obligatorii pentru ambele părți până la scadența sa din anul 2035, iar capătul de cerere privind rezilierea parțială și cel accesoriu privind restituirea terenului cu numărul cadastral *****urmează a fi respinse ca fiind total neîntemeiate.

106. Cu referire la capătul de cerere privind încasarea datoriei restante pentru arendă pentru perioada rămasă în examinare (2023–2025), instanța reține următoarele.

107. Prin încheierea instanței de judecată, s-a admis cererea pârâților Grițunic Angela și Bejenari Vladimir cu privire la aplicarea excepției de tardivitate, fiind respinsă ca fiind depusă tardiv pretenția cu privire la obligarea pârâților de a achita plata de arendă calculată pentru perioada 19 mai 2014 – 31 decembrie 2022 (f.d.117-120).

108. În virtutea efectului de ordonare al actelor procedurale emise în cadrul aceluiași proces, această perioadă de 9 ani este definitiv înlăturată din cadrul analizei de fond. Prin urmare, obiectul examinării sub aspect patrimonial rămâne limitat strict la perioada neafectată de

tardivitate, respectiv anii agricoli 2023, 2024 și 2025. Mai mult, reclamantul prin intermediul reprezentantului său a depus și o cerere de concretizare în acest sens.

109. Din analiza contractului de arendă nr.227 din 19 aprilie 2010 (f.d.17-18) rezultă că plata de arendă inițială a fost stabilită global pentru două terenuri agricole cu o suprafață totală de 2,656 ha, constituind 400 kg de grâu și 100 kg de floarea-soarelui.

110. Întrucât reclamantul Grițunic Roman a dobândit prin contractul de vânzare-cumpărare din 19 mai 2014 dreptul de proprietate exclusivă doar asupra terenului cu nr.cadastral *****având suprafața de 1,328 ha (ceea ce reprezintă exact 1/2 din suprafața totală contractată inițial), cota-parte din prestație ce i se cuvine noului proprietar (arendator) este divizibilă de drept.

111. Astfel, cuantumul anual al plății de arendă datorat reclamantului pentru terenul deținut este cel indicat în formula din cererea de chemare în judecată, respectiv: 200 kg de grâu pe an; 50 kg de floarea-soarelui pe an.

112. Pentru perioada rămasă în examinare, care cuprinde 3 ani agricoli deplini (2023, 2024 și 2025), instanța constată că obligația de plată în natură s-a născut în mod valabil în sarcina pârâților, în calitate de succesori legali în baza certificatului de moștenitor nr.1-1565 din 20.06.2022 (f.d.44).

113. În conformitate cu art.123 alin.(6) Codul de procedură civilă, *faptele invocate de una din parţi nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat.*

114. În conformitate cu art.131 alin.(4) Codul de procedură civilă, *dacă o parte recunoaşte în şedinţă de judecată sau în cadrul îndeplinirii delegaţiei judiciare faptele pe care cealaltă parte îşi întemeiază pretenţiile sau obiecţiile, aceasta din urmă este degrevată de obligaţia dovedirii lor. Recunoaşterea se consemnează în procesul-verbal al şedinţei de judecată. Recunoaşterea expusă în scris se anexează la materialele dosarului*.

115. Pârâții au recunoscut existența raportului de creanță, însă au invocat faptul că stingerea fizică a obligației nu a avut loc din cauza conduitei necooperante a reclamantului, care a refuzat să se prezinte la depozitul din satul Pîrlița pentru ridicarea cerealelor puse la dispoziție prin notificările din 30 aprilie 2024 și 29 august 2024 (f.d.26, 27, 79-83).

116. Instanța a reținut deja, că reclamantul se află în stare de *mora creditoris* (întârzierea creditorului) în sensul art.882 Codul civil, refuzând fără temei legal acceptarea executării prestației propuse în mod corespunzător. Cu toate acestea, din punct de vedere doctrinar și legal, starea de întârziere a creditorului produce doar efecte de exonerare a debitorului de la plata penalităților, dobânzilor sau a daunelor-interese, conform 886 din Codul civil. Aceasta nu stinge datoria principală de fond.

117. Conform art.887 alin.(2) Codul civil, care stipulează că, *debitorul se poate elibera de obligaţia de a preda sau a restitui bunul şi de obligaţia prevăzută la alin.(1) prin, la alegerea sa:* a) *depozitarea ori, după caz, consemnarea bunului la un terţ în condiţii rezonabile, pe care îl va preda la prima cerere a creditorului, şi notificarea creditorului despre depozitare ori, după caz, consemnare*; *b) vînzarea bunului în condiţii rezonabile după expirarea unui termen suplimentar pe care debitorul i l-a stabilit prin notificare creditorului şi plata venitului net în folosul creditorului.*

118. Pentru ca pârâții să se fi fost eliberați definitiv de obligația contractuală în fața unui creditor care refuză cooperarea, aceștia aveau obligația legală de a parcurge procedura specială prevăzută imperativ de textul de lege indicat la art.887 alin.(2) Cod civil, care permite debitorului să se elibereze de obligația de predare a bunului prin două modalități: fie

depozitarea/consemnarea bunului la un terț cu notificarea creditorului, fie vânzarea bunului în condiții rezonabile (după o notificare prealabilă) și plata venitului net către creditor.

119. Deoarece pârâții nu au urmat această procedură, datoria principală pentru anii 2023-2025 rămâne exigibilă și pârâții continuă să datoreze reclamantului contravaloarea produselor agricole reținute.

120. Reclamantul a evaluat masa totală de produse pentru perioada inițială de 11 ani la suma globală de 13.117,50 lei. Reducând calculul strict la cei 3 ani neafectați de încheierea de tardivitate, valoarea exactă a datoriei pe care pârâții o datorează în mod legal constituie 1.192,50 lei pe an, respectiv suma totală de 3.577,50 lei pentru perioada 2023-2025 (1192,50 lei x3 ani = 3577,50 lei).

121. Conform art.799 Codul civil, *creditorul poate pretinde executarea obligaţiei, la latitudinea sa, de la oricare din debitori, în parte sau în întregime. Pînă la executarea întregii prestaţii, rămîn obligaţi toţi debitorii.*

122. Din materialele cauzei rezultă că pârâții exploatează terenul în mod unitar, sub umbrela aceleiași structuri agricole moștenite - Gospodăria Țărănească „Bejenari Mihail". Beneficiile extrase din livada de prune și recoltele sunt obținute în comun, fără ca terenul cu nr.cadastral *****să fi fost partajat fizic sau delimitat între cei doi frați. Obligația de plată a arendei fiind legată indivizibil de exploatarea economică a bunului, răspunderea pârâților se menține solidară până la stingerea integrală a creanței.

123. Prin urmare, în cadrul prezentului litigiu, instanța va admite în parte acest capăt de cerere și va dispune încasarea sumei cu titlu de plată pentru arendă de 3.577,50 lei în mod solidar de la pârâții Grițunic Angela și Bejenari Vladimir în beneficiul reclamantului Grițunic Roman.

124. În conformitate cu art.121 Codul de procedură civilă, *instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.*

125. În conformitate cu art.130 alin.(1) Codul de procedură civilă, *instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*

126. Având în susținere dispozițiile legale nominalizate mai sus, analizând toate probele în ansamblu, din punct de vedere al veridicității și pertinenței acestora, instanța ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată înaintată de Grițunic Roman către Grițunic Angela și Bejenari Vladimir, intervenient accesoriu Gritunic Valentyna, privind rezilierea parțială a contractului de arendă, restituirea bunului, încasarea datoriei urmează a fi admisă parțial.

127. În raport cu pretenția reclamantului privind încasarea cheltuielilor de judecată, judecătorul denotă că, potrivit art.82 Codul de procedură civilă*, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.*

128. Conform art.94 alin.(1) Codul de procedură civilă*, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pîrîtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.*

129. Judecătorul relevă faptul că reclamantul la depunerea acțiunii în instanță a achitat taxa de stat în mărime de 1.074,66 lei precum și taxa de timbru în mărime de 200 lei, fapt

confirmat prin ordinile de plată din 19 ianuarie 2026 (f.d.2-5), sume care se pretind a fi încasate din contul pârâtului cu titlu de cheltuieli de judecată.

130. În acest sens, ținând cont de cuantumul pretențiilor admise, judecătorul va dispune încasarea cheltuielilor de judecată pentru taxa de stat în mod solidar din contul pârâților, în beneficiul reclamantului, proporțional pretențiilor admise din acțiune, în mărime de 250 lei, precum și taxa de timbru în sumă de 200 lei, iar în total 450 lei, în conformitate cu art.94 alin.(1) Codul de procedură civilă.

131. Totodată, instanța de judecată reține că, deși în cererea de chemare în judecată reclamantul a solicitat încasarea din contul pârâților a cheltuielilor de asistență juridică, la materialele cauzei nu se regăsește bonul de plată care să confirme suportarea acestor cheltuieli de către reclamant.

132. În conformitate cu art.236-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de Grițunic Roman către Grițunic Angela și Bejenari Vladimir, intervenient accesoriu Gritunic Valentyna, privind rezilierea parțială a contractului de arendă, restituirea bunului, încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată.

Se încasează în mod solidar de la Grițunic Angela și Bejenari Vladimir în beneficiul lui Grițunic Roman datoria în mărime de 3.577,50 (trei mii cinci sute șaptezeci și șapte,50) lei.

Se încasează în mod solidar de la Grițunic Angela și Bejenari Vladimir în beneficiul lui Grițunic Roman suma de 450 (patru sute cincizeci) lei, drept compensare a cheltuielilor de judecată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Bălţi, sediul Central.

Preşedintele ședinței,
Judecător **Eduard Balan**