Prima instanţă: Judecătoria Edineţ, sediul Briceni (judecător Comerzan Ghenadie)
Dosarul nr.2a-1216/24 (nr. 2-22122643-03-2a-27092024)

CURTEA DE APEL NORD
D E C I Z I E

28 ianuarie 2025 mun. Bălţi

Colegiul Civil şi de contencios administrativ
Instanţa compusă din:
Preşedintele completului Elena Grumeza
Judecătorii: Natalia Costaș și Ivan Parii
Grefier: Olga Topada

examinând în ședință judiciară publică, apelul declarat de apelanta SRL ”Agrodrep-Nord” împotriva hotărârii Judecătoriei Edineţ, sediul Briceni din 04 aprilie 2024, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Gaidei Vasile către SRL ”Agrodrep-Nord” privind rezoluțiunea contractului de arendă,-

C O N S T A T Ă:

Argumentele participanților la proces

La data 18 august 2022 reclamantul Gaidei Vasile a înregistrat la Judecătoria Edineț, sediul Briceni o cerere de chemare în judecată împotriva SRL ”Agrodrep-Nord” privind rezoluțiunea contractului de arendă.

În motivarea acţiunii reclamantul a indicat faptul că, la data de 04 mai 2020 a fost încheiat contractulul de arendă a terenurilor agricole nr. 151 între reclamant, 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.

Reclamantul invocă faptul că, merge vorba despre 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.

Susține reclamantul că, despre încheierea acestui contract el nu a cunoscut nimic. De mai mult timp, aproximativ din 2010, reclamantul prelucrează desinestătător aceste terenuri. În anul 2016, după ce s-a început în s. ***** conflictul funciar, el mai având în

proprietate o cotă de teren agricol (4 terenuri agricole cu coduri cadastrale aparte, altele decât cele indicate supra), a transmis în arendă lui Ghenadie Ioxa aceste terenuri şi i-a eliberat procură pentru a-i apăra interesele legate de litigiul privind cota valorică.

Menționează că, 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 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 stăpânii SRL „Drebozaci" prelucra aceste circa 3,3 ha nu nemijlocit la locul aflării lor, ultimii repartizându-i acest teren separat.

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

Reiterează faptul că, s-a adresat la primărie şi a aflat despre contractul de arendă nr.151 din 04 mai 2020. Tot atunci Ioxa Ghenadie i-a transmis 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 Ioxa 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.

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 i-a achitat plata de arendă, iar impozitele şi taxele le-a achitat el.

Reține că, la data de 13 mai 2022, prin notificare, a cerut SRL „Agrodrep-Nord" să-şi îndeplinească obligaţiunea până la 31 mai 2022, însă ultimii au refuzat să-i achite, invocând nişte aberaţii 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 asupra faptului că, pârâtul 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 pârât doar plata conform contractului de arendă nr. 178 pentru terenurile nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,7355 ha; nr. cadastral *****8, cu suprafaţa de 0,6312 ha; nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,1619 ha şi nr. cadastral *****, cu suprafaţa 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 *****, 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”, în beneficiul lui Gaidei Vasile *****, a 2 800 (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.

La data de 06.09.2022, pârâtul SRL ”Agrodrep-Nord” a înregistrat referința potrivit căruia a indicat faptul că societatea a încheiat contractul de arendă nr. 151 din 04.05.2020, care a oferit „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 împuternicit fiind prin procura 10364 din 03.12.2018, autentificată notarial. Din textul procurii se vede că procura este eliberată şi pentru arenda terenurilor agricole şi pentru interesele cotei valorice spre deosebire de declaraţia lui Gaidei Vasile că este doar pentru interesele cotei valorice.

Reține faptul că, 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 anul 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.

Menționează că contractul de arendă nr. 151 a intrat în vigoare 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 efectuat 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.

Mai indică și faptul că, terenurile au fost transmise şi după semnarea actului de predare primire a intrat în vigoare dreptul de folosire, conform art. 1289 alin. (2) al Codului Civil, care prevede că 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.

Menționează că, cât priveşte achitarea impozitelor pentru persoanele fizice, aşa cum este Gaidei Vasile, confom 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 despre 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 cunosc despre existenţa contractului nr. 151 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 după SRL„Agrodrep-Nord”, înregistrat legal la Serviciul Cadastral.

Consideră că, pentru care terenuri şi conform căror drepturi de folosinţă Primăria Drepcăuţi a calculat şi încasat impozitele şi taxele nu cunoaște şi nici Gaidei Vasile nu a adus careva probe. Cert e că în mod legal, Gaidei Vasile, nu a achitat pentru terenurile cu numerele cadastrale: *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****. 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, pârâtul invocă faptul când venea Vasile Gaidei să preia plata de arendă l-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, recipisele de preluare a produselor cu declaraţia că pretenţii nu are este. Astfel, arendaşul este obligat să achite plata de arendă, nu să o ducă arendatorului acasă şi să o depoziteze. „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, or, pârâtul nu este în drept nici fizic nici moral să-1 impună să preia plata de arendă.

Menționează că, conform 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. Astfel, pârâtul 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 reclamantul a comunicat că o să vină să ia plata de arendă la anul și așa a și făcut. A venit anul acesta și a luat 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 indică faptul că, atât „AgrodrepNord” 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.

Susține faptul că, 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.

Reține că, 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 l-a încheiat cu reprezentantul legal a voinţei lui Gaidei Vasile, în temeiul procurii valabile. Despre existenţa contractului pe Gaidei Vasile l-a informat verbal şi a fost disponibilă a-i 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.

Susține pârâtul că, condiţiile art. 916 a Codului Civil nu au fost încălcate și 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 dorit. Restanţa la plata 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.

În acest context, reține că, 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 cheamă în judecată.

La data de 16.05.2023 pârâta SRL „Agrodrep-Nord" a mai depus o referință în care a indicat faptul că, 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 Ioxa 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.

Menționează că, în anul 2020 şi 2021 nu a semnalat careva impedimente privitor la aceste 3,3 ha., 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 către „Agrodrep-Nord" 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.

Susține că, în vara anului 2020, Gaidei Vasile a venit să preia plata de arenda, administratorul „Agrodrep-Nord" SRL Babliuc Antonina, i-a zis acestuia să-şi ridice toată plata de arendă, dar el a comunicat că i-a plata de arendă doar pentru o cotă, restul o va lua mai apoi, concretizând că are încredere că producţia agricolă nu se va pierde. Totuşi, Babliuc Antonina, a încercat să clarifice situaţia cu Ioxa Ghenadii, care avea împuterniciri să i-a 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 anul 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, Babliuc 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 arendă nu a fost recepţionată exclusiv din vina arendatorului. Apoi la data de 13.05.2022, Gaidei Vasile a remis o notificare prin care solicită să-i fie achitată toată plata de arendă iar prin răspunsul la notificare (anexa nr.5), administratorul Babliuc Antonina, a confirmat că va achita tot ce datorează conform înţelegerii din confirmările semnate de Ioxa Ghenadii, ceea ce totodată este şi solicitarea unui termen rezonabil pentru satisfacerea notificării. La fel i-a mai comunicat că, poate să i-a zahărul oricând doreşte, iar restul produselor la timpul 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).

Consideră că, 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 arendă 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 data de 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). Necătâtnd la faptul că a primit plata în grâu, a scris recipisa cu mâna lui că pretenţii nu are şi chiar după asta se adresează în judecată, ca să i se achite lui ceva, e un non sens.

Mai reține că, în imediata apropiere la data de 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). Reclamantul iarăși scrie recipisă prin care confirmă că a primit şi confirmă că este achitat total şi pretenţii nu are.

Susține faptul că, la moment condiţiile contractului sunt satisfăcute integral, iar Gaidei Vasile afirmă că pretenţii nu are (anexa nr. 9), fapt care este confirmat în recipisă. A primit toată producţia conform contractului şi confirmă prin recipisă că pretenţii nu are. În aceste condiţii, din comportamentul lui Gaidei Vasile, deduce 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, având în vedere că Gaidei Vasile, nu a probat în nici un fel data când a luat cunoştinţă despre existenţa contractului.

Mai reține că, reieşind din istoria cu schimbul terenurilor pe care a adus-o drept argument, e evident că nu este vorba despre nici un schimb din momentul când terenurile au trecut în folosinţă la „Agrodrep-Nord" SRL, iar reieşind din situaţia de fapt a cunoscut 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. Astfel, este 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.

Consideră că, 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 se vede 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.

Menționează că, Gaidei Vasile nu poate invoca că nu a cunoscut despre contractul de arendă şi de aceasta nu s-a prezentat să i-a 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. 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 pregătită 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 agricole, 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 cotă, restul o va prelua în anul 2022. În vederea îndeplinirii părţii a doua a punctului 15, pentru 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 *****, l-a văzut în repetate rânduri pe Gaidei Vasile, venit în vizită la *****, 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, reține că, 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 i-a 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.

SRL ”Agrodrep-Nord” consideră că, este nefondat din partea reclamantului de a solicita rezoluţiunea pentru neexecutarea 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 de Ioxa Ghenadii, împuternicitul

lui Gaidei 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. 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. Astfel, 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 când 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), când 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, menționează că, Gaidei Vasile a mai depus o cerere de chemare în judecată către „Agrodrep-Nord" SRL la data de 21.06.2022, dar care 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 arendă pentru acest contract, iar pe contractul nr. 151 intenţiona să-l rezoluţioneze astfel la sfârşitul anului 2022, să aibă toate pământurile libere.

Reține 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: *****, *****8, *****, ***** 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, din acest motiv pe act sunt două date.

În temeiul celor expuse, indică prevederile 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 „Agrodrep Nord” SRL a respectat condiţiile contractului şi a confirmărilor semnate de către Ioxa Ghenadii, împuternicit prin procură de către Gaidei Vasile, mai mult i-a întrat în situaţie lui Gaidei Vasile, când acesta a solicitat să preia mai târziu produsele agricole. La momentul când acela era disponibil să le i-a i le-a transmis, el este achitat total şi pretenţii nu are, fapt confirmat prin recipise. „Agrodrep Nord” SRL.

Pârâtul solicită, respingerea drept neântemeiată 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.

Prin încheierea Judecătoriei Edineț, sediul Briceni din data de 04.04.2024 s-a admis renunţul reclamantului Gaidei Vasile la capătul de acțiune.

- Procesul în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Gaidei Vasile împotriva SRL „Agrodrep-Nord” cu privire încasarea de la SRL „Agrodrep-Nord”, sediul s. *****, r-nul Briceni în beneficiul lui Gaidei Vasile *****, 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 s-a încetat.
- S-a menţionat, că nu se admite o nouă adresare în instanța de judecată a lui Gaidei Vasile împotriva aceluiași pârât cu privire la acelaşi obiect şi pe aceleaşi temeiuri.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Edineț, sediul Briceni din 04 aprilie 2024, cererea de chemare în judecată formulată de Gaidei Vasile împotriva SRL ”Agrodrep-Nord” privind rezoluțiunea contractului de arendă, a fost admisă.

- S-a dispus rezoluțiunea contractului de arendă a terenurilor agricole nr. 151 încheiat la 04 mai 2020 între Gaidei Vasile *****, c/p *****, reprezentat de către Ioxa Ghenadie și SRL „Agrodrep-Nord”, c/f *****, 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.

Solicitarea apelantului:

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond la data de 26 aprilie 2024 apelantul SRL”Agrodrep-Nord”, a înaintat o cerere de apel prealabilă asupra hotărârii Judecătoriei

Edineț, sediul Briceni din 04 aprilie 2024 solicitând admiterea apelului cu casarea hotărârii contestate cu emiterea unei noi soluții privind respingerea ca fiind neântemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Gaidei Vasile.

Argumentele părților:

În motivarea apelului, apelantul a indicat faptul că, Gaidei Vasile în cererea sa de chemare în judecată, pentru a induce în eroare instanţa de judecată, invocă un careva schimb de terenuri pe care l-a avut cu aşa zişii „stăpâni Drebozaci" şi precum că el prelucra careva terenuri în locul loturilor din contractul de arendă cu nr. 151 din 20.05.2020 din care motiv el nu a cunoscut despre existența acestui contract și nimeni nu l-a anunţat despre necesitatea de a prelua plata de arendă.

Menționează că, la această etapă apar mai multe dubii care nu au fost analizate de către instanța de fond şi anume că Gaidei Vasile avea acest contract de schimb atunci când a întocmit procura, nu deoarece în procură i-a acordat lui Ghenadii Ioxa împuterniciri de a încheia contractele de arendă, Gaidei Vasile spune că le prelucra individual încă în anul 2016, cu toate acestea în 2018 acordă dreptul de a încheia contracte de arendă, inclusiv pe terenurile în speţă, prin procură semnată în deplinătatea facultăților mintale şi deplin conştient de efectele acelei procuri. Gaidei Vasile a avut toată posibilitatea să menţioneze doar unele terenuri sau să nu menționeze, nici unul, dar nu a făcut-o deoarece la acel moment aşa îi era comod.

Reține că, invocarea că va prelucra careva lot de teren în temeiul schimbului anume cu terenurile din contractul 151 este una doar declarativă şi nefondată, pe când dreptul de transmitere a terenurilor în arendă este autentificată de notar. De unde se vede că Gaidei Vasile era totdeauna conştient de existența contractului şi de data când trebuia să preia plata de arendă la fel a cunoscut, dar nu a preluat-o.

Menționează apelantul că, la această etapă instanța de fond nu a făcut referire înnici un fel la împuternicirile pe care le avea Ioxa Ghenadii prin procură de a prelua plata de arendă. Astfel, invocă Gaidei Vasile că nu a cunoscut despre existența contractului şi nimeni nu i-a comunicat să ia plata de arendă pentru contractul nr.151, atunci când venea după producția agricolă. Astfel reclamantul afirmă că, plata de arendă nu i-a fost furnizată din vina arendaşului. Confirmările anexate la dosar dovedesc că reprezentantul prin procură a lui Gaidei Vasile şi-a exprimat acordul benevol pentru a prelua mai târziu plata iar instanța de fond a ignorat complet prevederile legale şi nu le-a adus nici-o explicație în hotărârea sa.

Consideră că, refuzul lui Gaidei Vasile de a recepţiona scrisoarea are importanţă în argumentarea comportamentului său pe care l-a avut pentru a crea condiţii să nu preia producția agricolă. În scrisoarea descrisă mai sus trimisă la data de 27.12.2021, se indică faptul că „Agrodrep-Nord" SRL are în gestiune un depozit în s. Criva, r-nul Briceni unde poate păstra producţie timp de încă 20 de zile conform condiţiilor pct.15, 16 a contractului de arendă nr. 151, dar de depozite pentru păstrarea îndelungată a producţiei agricole „Agrodrep-Nord" SRL nu dispune. Iar Gaidei Vasile conform condiţiilor aceluiaşi contract este obligat ca în timp de 20 de zile să vină să preia producția, ceea ce a şi scris în răspunsul la notificarea lui Gaidei Vasile pe care l-a remis la data de

30.05.2022. Acest moment a fost argumentat în referinţa depusă, în special grâul, floarea soarelui şi porumbul 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 i-a măsuri pentru ca produsele agricole să nu se infecteze cu paraziţi, inclusiv acarieni sau să nu fie consumate de şoareci, şobolani. Mai simplu spus, „Agrodrep-Nord" SRL are unde păstra producţia timp de 20 de zile, conform prevederilor pct. 15 al contractului de arendă, dar nu are unde o păstra timp de 1 an sau 2 ani.

Cu referire la listele de achitare a plăţii de arendă, acestea sunt documente primare care în temeiul art.11 al Legii nr. 287 din 15.12.2017 „contabilităţii şi raportării financiare" sunt întocmite pentru a contabiliza fapte economice. Listele de plată confirmă că Gaidei Vasile a preluat plata de arendă pentru 1 (una) cotă, ele nu reflectă cât trebuia să primească, ele reflectă cât a primit, pentru că asta este funcţia lor de a reflecta fapta economică produsă la acel moment. Cat trebuia să primească este reflectat în contractul de arendă nr.151 la pct.10. În acelaşi timp, prin semnătura sa în lista de plată Gaidei Vasile confirmă că a fost anunţat despre faptul că „Agrodrep-Nord" SRL achită plata de arendă, având în vedere prevederile art.365 a Codului Civil, Gaidei Vasile în mod ilegal invocă că nu cunoştea existenţa contractului şi condiţiilor lui, ce la împiedicat pe Gaidei Vasile să i-a plata de arendă pentru toate 3 cote. A pus în saci şi i-au luat sacii din transport, a cerut şi i-a fost interzis, nimic din acestea Gaidei Vasile nu a spus. Nu poate să spună că nu l-a anunţat „Agrodrep-Nord" SRL să vină să i-a plata de arendă, de vreme ce a fost după plată şi a luat plata pentru o cotă şi s-a semnat pentru asta. De partea sa „Agrodrep-Nord" SRL a pus la dispoziţia lui Gaidei Vasile producţia şi acesta a avut toată posibilitatea să o ia în termen.

Menționează apelantul că, „Agrodrep-Nord" SRL nu dispune de depozite, care să asigure păstrarea producţiei agricole, nemucegăită şi neroasă de şoareci sau şobolani. Din acest motiv, având în vedere că conform contractului pct. 15, era obligaţia de a pune la dispoziţie producţia agricolă la prima cerere pe o durată de 20 de zile, nu la infinit. Astfel termenul acordat de către Gaidei Vasile, până la 30 mai 2022, nu este unul rezonabil, deoarece este vorba de produse agricole pe care cum a fost menționat că, menge vorba despre produse perisabile şi în al doilea rând e mai raţional a le lua din roada nouă, când au o calitate bună. Având în vedere că producţia agricolă urma de la o zi la alta să fie recoltată, termenul rezonabil e de la sine înţeles.

Menționează faptul că, la data de 9 noiembrie 2024, Gaidei Vasile a scris recipisă prin care confirmă că şi pentru anul 2024, este achitat complet pentru arenda cotelor şi din nou pretenţii nu are.

Solicită, admiterea cererii de apel cu casarea hotărârii contestate cu emiterea unei noi soluții privind respingerea ca fiind neântemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Gaidei Vasile.

Prin încheierea Curții de Apel Bălți din data de 22 noiembrie 2024 s-a acceptat apelul spre examinare declarat de „Agrodrep-Nord" SRL cu stabilirea ședinței de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare la data de 23.01.2025, ora 11.00. Expedierea intimaţilor copia apelului şi înscrisurilor. Convocarea părţilor şi participanţii la proces în şedinţa de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare, stabilind termenul limită pentru

prezentarea de către acestea a referinţelor cu înscrisuri, formularea demersurilor necesare, prezentarea/reclamarea probelor în condiţiile art. 372 CPC (în atâtea copii câţi participanţi la proces şi plus o copie pentru instanţă), sub sancţiunea decăderii din acest drept, până la 21.01.2025, ora 16.00.

La data de 17 ianuarie 2025 reprezentantul intimatului Gaidei Vasile, avocatul Stela Chiriac a înregistrat referința potrivit căruia solicită respingerea cererii de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe fără modificări. Suplimentar, reține faptul că, despre încheierea acestui contract el nu a cunoscut nimic, deoarece aproximativ din 2010, el prelucrează desinestătător aceste terenuri. În anul 2016, după ce s-a început conflictul funciar, el mai având în proprietate o cotă de teren agricol (4 terenuri agricole cu coduri cadastrale aparte, altele decât cele indicate supra), a transmis în arendă lui Ghenadie Ioxa aceste terenuri şi i-a eliberat procură pentru a-i apăra interesele. În toamna anului 2021, de la agronomul SRL „Drebozaci”, a fosi înştiinţat că Ioxa Ghenadie prelucrează din 2020 terenurile lui, astfel ei nu 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 i-a înmânat 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 Ioxa Ghenadie folosindu-se de o procură eliberată de el cu totul pentru alte scopuri a încheiat fară acordul lui acest contract. 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 i-a achitat plata de arendă, iar impozitele şi taxele le-a achitat ultimul. La data de 13 mai 2022, prin notificare, a cerut SRL „Agrodrep-Nord” să-şi îndeplinească obligaţiunea până la 31 mai 2022, însă ultimii au refuzat să-i achite, invocând nişte aberaţii 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, pârâtul 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 folosinţă a terenului agricol, despre existenţa contractului nr. 151 nu i se spunea nimic şi nici odată nu i s-a propus plata de arendă.

Poziția părților expusă în ședința instanței de apel:

În ședința de judecată în instanța de apel reprezentantul apelantului SRL „Agrodrep-Nord”, Chițac Djemilia fiind prezentă a susținut apelul, a solicitat casarea hotărârii Judecătoriei Edineț, sediul Briceni din data de 04.04.2024 cu emiterea unei noi soluții privind respingerea ca fiind neântemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Gaidei Vasile. Suplimentar reține că, în baza procurii Ioxa Ghenadie avea dreptul la primirea plății de arendă. Reieșind din prevederile art.365 Codul Civil, Gaidei Vasile nu poate invoca necunoașterea clauzelor contractului încheiat de către reprezentantul său, or, potrivit p.15 a contractului de arendă Gaidei Vasile urma să ridice plata de arendă în termen de 20 de zile de la înștiințare. Menționează că, Gaidei Vasile regulat primea plata de arendă pentru alt contract de arendă, încheiat personal, astfel cunoștea despre posibilitatea de a ridica plata și pentru contractele încheiate de către Ioxa Ghenadie și Gaidei Vasile. Primirea plăților se înregistrează în listele de plată, contrasemnate de părți.

Reține că, apelantul nu are întârzieri la plata cu alți arendatori. De către Ioxa Ghenadie a fost întocmit un acord scris de a prelua plata de arendă în pentru an.2022 iar ca plată de arendă arendatorilor li se elibera grîu, porumb, semințe de floarea soarelui și zahăr. Respectiv, la data 26.12.2021 lui Gaidei Vasile i-a fost expediată notificare scrisă referitor la primirea plății de arendă. I s-a propus să se prezinte pentru ridicarea plății neprimite, dat fiind că arendașul nu are depozit pentru păstrarea producției, care urma fi ridicată de arendator. Notificarea respectivă nu a fost recepționată de către Gaidei Vasile. Asemenea notificare nu i-a fost expediată și în adresa lui Ioxa Ghenadie, ultimul fiind înștiințat verbal. Recipisele de primirea producției se referă la toate contractele de arendă a terenurilor, ce îi aparțin lui Gaidei Vasile. Producția a fost ridicată după expedierea înștiințării de către SRL"Agrodrep-Nord", nerecepționate de către intimat, ulterior primirii notificării lui Gaidei Vasile. Nu era posibilă achitarea în termenul solicitat de intimat, dat fiind că în luna mai încă nu s-a strîns grâul, astfel achitarea s-a efectuat mai tîrziu. Intimatul a primit producția, s-a semnat pentru primire și nu a invocat careva pretenții. Mai reține că, până la expedierea înștiințării scrise, Gaidei Vasile a fost înștiințat telefonic. Dat fiind că arendatorul nu s-a prezentat pentru a primi plata de arendă, s-a parcurs la înștiințarea în formă scrisă. Plata de arendă se eliberează arendașilor după recoltarea producției: grîu - iunie, floarea soarelui - august, porumb - octombrie, zahăr se eliberează până la recoltarea porumbului. Gaidei Vasile a solicitat achitarea anticipată a plății de arendă, în luna mai care nu era posibilă eliberarea producției, care se recoltă în luna iunie. Gaidei Vasile nu a încheiat contract de arendă cu un alt arendaș, la moment terenurile lui nu se prelucrează de nimeni.

Intimatul fiind legal citat, la ședința instanței de apel nu s-a prezentat iar motivele neprezentării sale nu a anunțat instanța de judecată.

În temeiul art.379 alin. (2) CPC, Colegiul civil a dispus examinarea cauzei în absența intimatului, a reprezentantului acestuia, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei.

Aprecierea instanţei de apel:

Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanţii la proces, a materialelor din dosar și a normei legale relevante speței, Colegiul civil consideră necesar de a admite apelul declarat de SRL "Agrodrep-Nord", din considerentele ce urmează:

În conformitate cu art.362 alin.1) CPC, *termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.*

Colegiul civil reține că, dispozitivul hotărârii contestate a fost pronunțat la data de 04 aprilie 2024 (f.d.172 vol.II), iar apelul preliminar a fost declarat la data de 26 aprilie 2024 (f.d.175 vol.II), fiind înregistrat la Judecătoria Edineț, sediul Briceni cu nr. de intrare 5864, prin urmare apelul este declarat în termenul legal stipulat la art.362 Cod procedură civilă.

În conformitate cu dispozițiile art.385 lit.c) CPC, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parțial hotărârea primei instanţe, emițând o nouă hotărâre.

În temeiul art. 386 alin.(1) lit.d) CPC, hotărârea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat”.

Art. 387 lit.c) CPC stabilește că, se consideră că normele de drept material sânt încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanţa judecătorească a interpretat eronat legea.

Conform prevederilor art. 118 alin.1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale, dacă legea nu dispune altfel.

În temeiul art.130 CPC, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

Potrivit art.240 alin.1) CPC, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.

Actele cauzei certifică faptul, la data de 18 august 2022 reclamantul Gaidei Vasile a înregistrat la Judecătoria Edineț, sediul Briceni o cerere de chemare în judecată împotriva SRL ”Agrodrep-Nord” privind rezoluțiunea contractului de arendă. (f.d.1-4)

Prin hotărârea Judecătoriei Edineț, sediul Briceni din 04 aprilie 2024, cererea de chemare în judecată formulată de Gaidei Vasile împotriva SRL ”Agrodrep-Nord” privind rezoluțiunea contractului de arendă, a fost admisă. S-a dispus rezoluțiunea contractului de arendă a terenurilor agricole nr. 151 încheiat la 04 mai 2020 între Gaidei Vasile *****, c/p *****, reprezentat de către Ioxa Ghenadie și SRL „Agrodrep-Nord”, c/f *****, 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. (f.d.172 vol.II)

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond la data de 26 aprilie 2024 apelantul SRL ”Agrodrep-Nord”, a înaintat o cerere de apel prealabilă asupra hotărârii Judecătoriei Edineț, sediul Briceni din 04 aprilie 2024 solicitând admiterea apelului cu casarea hotărârii contestate cu emiterea unei noi soluții privind respingerea ca fiind neântemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Gaidei Vasile. (f.d.175 Vol.II)

În conformitate cu dispozițiile art.373 alin.1), 2) CPC, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi

raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces.

Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres, obligă instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite și este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Potrivit regulilor unui proces echitabil, reținând-se rolul determinant al concluziilor instanței de apel, ultima are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii și să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare (Hirro Balani contra Spaniei, nr. 18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis vs Grecia nr. 21522/93 din 29.05.1997 §43).

La fel, potrivit recomandărilor avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, o motivație și o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești și un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate.

Instanța de apel menționează că art.6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de a-și argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent și unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare și dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în fața eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

Potrivit art.5 alin.1) CPC, 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.

Iar potrivit art.121 CPC, 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.

Conform art. 1288 alin. (1) Cod civil, Prin contractul de arendă, o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părți (arendaș) un teren agricol și/sau alte bunuri agricole în posesie și folosință pe o durată determinată, iar aceasta se obligă să efectueze plata de arendă.

Potrivit art. 1296 alin. (3) lit. c) Cod civil, arendașul este obligat să achite plata pentru arendă în termenul și în modul stabilit.

Conform art. 1300 Cod civil (1) Plata pentru arenda terenurilor agricole se stabilește în unități bănești, se face în natură, în bani sau în natură și în bani ori într-o altă formă, potrivit acordului dintre părțile contractante, și se efectuează în termenul și în

locul prevăzute în contractul de arendă. (3) Termenele și locul efectuării plății în natură pentru arenda terenurilor agricole, precum și calitatea produselor se stabilesc de către părți în contract, în funcție de felul produselor și de specificul obținerii acestora.

Potrivit prevederilor art. 915 Cod civil, rezoluţiunea pentru neexecutare are loc când se întemeiază pe dispoziţiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum şi când se întemeiază 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.

(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 tranșa supusă rezoluțiunii, cu excepția cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut și 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.

În conformitate cu prevederile art. 918 Cod civil, 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.

În baza prevederilor art.177 alin.1) Cod civil, persoana juridică își exercită, de la data constituirii, drepturile și își execută obligațiile prin administrator. Persoana juridică poate avea unul sau mai mulți administratori.

Potrivit prevederilor art.22 alin.4) Cod civil, notificarea se consideră ajunsă la destinatar: a) când este predată destinatarului; b) când este predată la adresa poștală indicată de destinatar în acest scop ori, în lipsa acesteia, la sediul destinatarului persoană juridică sau la domiciliul destinatarului persoană fizică; c) în cazul unei notificări transmise prin poștă electronică sau prin alt mijloc de comunicare individuală, cînd poate fi accesată de către destinatar; sau d) când este pusă în orice alt fel la dispoziția destinatarului într-un loc și într-un mod care fac posibil în mod rezonabil accesul destinatarului, fără întîrziere.

(5) Notificarea se consideră că a ajuns la destinatar după îndeplinirea uneia dintre cerințele prevăzute la alin.(4), oricare dintre acestea este îndeplinită mai întâi.

(6) Notificarea nu produce efecte dacă revocarea acesteia ajunge la destinatar înaintea notificării sau în același timp cu aceasta.

(7) Notificarea transmisă de către un reprezentant sau ajunsă la el se consideră făcută sau, după caz, ajunsă la persoana reprezentată dacă reprezentantul era împuternicit să transmită sau, după caz, să primească notificările de acest fel.

Art.12 Cod civil prevede, caracterul rezonabil, prevăzut într-o dispoziție legală sau într-un act juridic, se apreciază în mod obiectiv, luând în considerare natura și scopul elementului supus aprecierii, circumstanțele cazului, precum și uzanțele și practicile pertinente.

Colegiul civil consideră neântemeiată soluţia instanţei de fond, reieşind din următoarele argumente.

La 04 mai 2020 a fost încheiat contractulul de arendă a terenurilor agricole nr. 151 între reclamantul Gaidei Vasile, reprezentat de către Ioxa Ghenadie (arrendator) şi SRL „Agrodrep-Nord" (arendaș) pe un termen de 7 ani ce expiră la 04 mai 2027, 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 vol I)

Potrivit pct.10 al contractului, plata pentru terenurile Agricole se stabilește în mărime de 5000 lei annual și se face în natură. Plata în natură se stabilește după cum urmează: grîu – 1400 kg; porumb 200 kg; zahăr – 50 kg; floarea soarelului -300 kg.

Conform pct. 15 al contractului, arendatorul este obligat timp de 20 zile de la înștiințarea făcură de arendaș să preia producția agricolă pregătită de către acesta pentru achitarea plății arendei în natură. Potrivit pct. 18 al aceluiași contract, pe toto termenul de acțiune al prezentului contract, impozitul funciar, ce se referă la terenurile arendate, sunt achitate de către SRL„Agrodrep-Nord".

În speță, obiectul juridic litigios constituie rezoluțiunea contractului de arendă a terenurilor agricole nr. 151 încheiat la data de 04.05.2020 între Gaidei Vasile *****, reprezentat de Ioxa Ghenadie și SRL„Agrodrep-Nord" pe un termen de 7 ani, potrivit căruia s-au acordat în arendă terenurile agricole cu nr. cadastrale: 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)

În special, reclamantul intimat și-a întemeiat pretenția din acțiune, invocînd că nu i-a fost achitată plata de arendă pentru anii 2020 și 2021.

La data de 13 mai 2022 reclamantul Gaidei Vasile a expediat în adresa pârâtului o notificare în vederea achitării restanței la plata de arendă pentru anii 2020 și 2021, acordându-i, conform art.917 alin. (1) Cod civil, un termen de până la 31 mai 2022. Totodată, prin aceiași notificare a solicitat rezoluțiunea contractului (f.d.15-16 Vol.I).

Notificarea a fost recepționată de către pârât la data de 14.01.2022. (f.d.17)

La data de 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 nedesfăcută, fiindcă Dumneavoastră a-ţi refuzat să primiţi scrisoarea. 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 „Agrodrept-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, „Agrodrept-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 *****8 suprafaţa 0,6312, numărul 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 l-aţi luat când aţi fost chemat o să le puteţi lua când vom achita plata de arendă pentru anul 2022”. (f.d.18 Vol.I).

La data de 16.07.2022 în baza recipiselor anexate la materialele cauzei se atestă că, Gaidei Vasile a primit de la „Agrodrept-Nord” SRL plata de arendă pentru anul 2020: (1400 kg pentru 2 cote), floarea soarelui (150 kg de fiecare cotă), zahăr 50 kg (pentru ambele cote); pentru anul 2021 (1400 kg pentru 2 cote), floarea soarelui (150 kg de fiecare cotă), zahăr 50 kg (pentru ambele cote), invocând faptul că pretenții nu are. (f.d.35-37 vol.I)

Totodată, în baza recipisei din 16.07.2022 Gaidei Vasile a primit de la „Agrodrept-Nord” SRL plata de arendă pentru 3 cote - 2100 kg de grâu, invocând faptul că pretenții nu are. (f.d.38 vol.I)

La data de 31.08.2022 în baza recipisei anexate la materialele cauzei se atestă că, Gaidei Vasile a primit de la „Agrodrept-Nord” SRL plata de arendă pentru 3 cote - 450 kg de floarea soarelui, invocând faptul că pretenții nu are. (f.d.39 vol.I)

La data de 12.11.2022 potrivit recipisei anexate la materialele cauzei se atestă că, Gaidei Vasile a primit de la „Agrodrept-Nord” SRL plata de arendă pentru 3 cote – 300 kg de porumb, invocând faptul că pretenții nu are. (f.d.53 vol.I)

În baza recipisei din 12.11.2022 Gaidei Vasile a primit de la „Agrodrept-Nord” SRL plata de arendă pentru 2 cote pentru anul 2020 și 2021 - 400 kg de porumb, invocând faptul că pretenții nu are (f.d.56 vol.I)

Reclamantul pretinde că nu a cunoscut despre contractul de arendă cu nr.151 din 04.05.2020 și niciodată nu i s-a propus plata de arendă al acestuia din care considerente solicită rezoluțiunea contractului de arendă cu încasarea de la SRL„Agrodrep-Nord” în beneficiul lui Gaidei Vasile a 2800 kg de grâu, 400 kg de porumb, 100 kg de zahar și 600 kg de floarea soarelui.

În dezvoltarea acestei ipoteze, Colegiul civil reliefează că, soluția instanței de fond privind admiterea acțiunii înaintate de către Gaidei Vasile cu dispunerea rezoluțiunii contractului de arendă a terenurilor agricole cu nr.151 din 04.05.2020 încheiat între Gaidei Vasile și SRL „Agrodrep-Nord" este neântemeiată, cu aprecierea eronată a circumstanțelor cauzei din speță.

Instanța de apel relevă faptul, că potrivit pct.14 din contractul menționat se reține că, plata anuală de arendă va fi achitată numai din produsele (roadă) și/sau veniul obținut în urma exploatării terenurilor arendate, iar pct.15 al aceluiași contract prevede că, Arendatorul este obligat timp de 20 de zile de la înștiințarea de către Arendaș, să preia producția agricolă pregătită de către acesta pentru achitarea plății arenzii în natură. În caz contrar, Arendatorul va restitui Arendașului toate cheltuielile suplimentare legate de depozitarea produsului.

La materialele cauzei civile (f.d.33 Vol.I) a fost atașată cererea SRL „Agrodrep-Nord" - Administrator „Agrodrep-Nord" SRL, Babliuc Antonina adresată lui Gaidei Vasile la data de 27.12.2021 potrivit căruia pârâtul se adresează către reclamant să se prezinte la depozitul din s. Criva, r-nul Briceni pentru preluarea producției agricole care a rămas nepreluată de către reclamant pentru anii 2020-2021, explicându-i faptul că, întreprinderea este obligată să achite plata de arendă dar nu este obligată să păstreze producția agricolă atât timp cât ultimul nu se prezintă pentru a o ridica. (f.d.33 vol.I)

La (f.d.34 Vol.I) se regăsește copia avizului de recepție din 28.12.2021 și adeverința Poștei Moldovei precum că Gaidei Vasile a refuzat primirea scrisorii nominalizate.

Reieșind din aceste împrejurări, Colegiul civil va reține că, SRL „Agrodrep-Nord" a notificat arendatorul - Gaidei Vasile cu privire la ridicarea plății pentru arendă adică a producției agricole la data de 27.12.2021 iar potrivit avizului de recepție din 28.12.2021 ultimul a refuzat să primească corespondența.

Deci, SRL „Agrodrep-Nord" și-a îndeplinit obligațiile stipulate în contract, în conformitate cu condițiile stabilite de ambele părți și anume: anunțarea arendatorului - Gaidei Vasile despre ridicarea producției Agricole în vederea respectării termenilor prevăzute în contract, iar ultimul potrivit recipiselor anexate la materialele cauzei a primit produsele Agricole contra semnătură invocând că pretenții nu are.

Colegiul precizează că, argumentul reclamantului precum că nu a cunoscut despre încheierea contractului de arendă asupra terenurilor agricole este neargumentat or, potrivit procurei nr.10364 din 03.12.2018 autentificată notarial Gaidei Vasile acordă dreptul la încheierea contractelor de arendă lui Ioxa Ghenadie, inclusiv dreptul de a primi plata pentru arenda terenurilor. Astfel, în aceste circumstanțe contractul de arendă nr. 151 din 04 mai 2020, a fost semnat de către Ioxa Ghenadie cu împuterniciri legale de reprezentare, iar în speță nu a fost identificat nici un temei de a-l declara ineficient. (f.d. 113 vol I)

În acest sens, la momentul semnării contractului procura era valabilă, nu era anulată sau expirată iar terenurile menționate după verificarea registrelor publice nu erau grevate de un careva drept real.

Deci, semnarea contractului de arendă nr. 151 din 04.05.2022, nu este afectat de un careva viciu, voinţa de reprezentare a lui Vasile Gaidei, fiind confirmată în procură.

Un alt argument neântemeiat al reclamantului ar fi faptul că ultimul achita impozitele pentru terenurile nominalizate. Colegiul denotă că în acest sens, de către reclamantul intimat nu a fost prezentat nici o probă ce ar confirma achitarea de către el a impozitului funciar pentru terenurile agricole cu nr. cadastrale ***** cu suprafaţa de 0,7052 ha, ***** cu suprafaţa de 0,6165 ha, ***** cu suprafaţa de 0,1307 ha, ***** cu suprafaţa de 0,7254 ha, 0***** cu suprafaţa de 0,7352 ha, *****cu suprafaţa de 0,1062 ha, *****cu suprafaţa de 0,1063 ha, *****. Prin urmare, nerespectarea de către arendaș a pct. 18 din contract, nu este probată.

Subsecvent celor constatate, Colegiul Civil nu este solidar cu argumentul instanței de fond precum că nu este probat faptul expedierii către Gaidei Vasile a notificării din 27.12.2021 privind ridicarea plății de arendă (produsele agricole) cu conținutul textului expediat de pîrîtul apelant, or, la materialele cauzei este anexat copia avizului de recepție potrivit căruia Gaidei Vasile refuză recepționarea corespondenței din partea SRL„Agrodrept-Nord”.

Mai mult ca atât, instanța de fond a invocat faptul că, nu este probat faptul expedierii lui Gaidei Vasile a notificării deoarece cererea este întocmită de administratorul SRL „Agrodrep-Nord” Babliuc Antonina, pe când scrisoarea este expediată din numele persoanei fizice Babliuc Antonina iar despre funcția ei sau SRL „Agroderep-Nord” în aviz nefiind indicat nimic.

În acest sens, instanța de apel va preciza faptul că, persoana juridică își exercită, de la data constituirii, drepturile și își execută obligațiile prin administrator potrivit prevederilor art.177 Cod civil, prin urmare, administratorul persoanei juridice este acela care i-a decizii în numele acesteia, semnează documente, încheie contracte și îndeplinesc toate obligațiile legale ale entității respective. Aceștia sunt responsabili pentru buna administrare și funcționare a entității, iar acțiunile lor sunt, în mod legal, considerate acțiuni ale persoanei juridice.

Colegiul denotă și faptul că instanța de fond, a dezconsiderat și nu a supus analaizei înscrisurile prezentate de pîrîtul intimat, care în esență probează cert și tranșant faptul respectării de către arendaș a obligațiilor contractuale asumate în temeiul contractului de arendă nr. 151 din 04 mai 2020.

Astfel, potrivit cererii depuse de reprezentantul arendatorului, Ioxa Ghenadie la 10.06.2020, acesta solicită arendașului SRL ”Agrodrep-Nord” ca plata pentru arenda terenurilor, care sunt înregistrate la cadastru, să fie achitată în anul 2022, deoarece Gaidei Vasile are probleme familiale de sănătate și nu are unde depozita plata de arendă. (f.d. 114 vol I). Colegiul menționează că o cerere similară a fost depusă și la 05.06.2021 (f.d. 115 vol I).

În asemnea circumstanțe, odată ce însuși reprezentantul arendatorului a solicitat arendașului amînarea achitării plății pentru arendă, pentru anii 2020 și 2021, Colegiul conchide că SRL ”Agrodrep-Nord” nu-i poate fi imputată neexecutarea obligației de plată față de Gaidei Vasile, în anii calendaristici respectivi.

Este de remarcat că constatarea faptului dacă neexecutarea este esenţială sau nu se va determina reieşind din circumstanţele concrete ale cazului ţinînd cont de interesele patrimoniale şi nepatrimoniale pe care le are creditorul în executarea corespunzătoare a obligaţiei, de gradul de vinovăţie al debitorului şi de alte circumstanţe relevante.

Colegiul conchide că în speță, potrivit recipiselor anexate la materialele cauzei, Gaidei Vasile, la 24.10.2023 și 09.11.2024 a recepționat de la SRL ”Agrodrep-Nord” plata pentru arendă inclusiv pentru anul 2023 (f.d. 166-169 Vol I) și 2024 (f.d. 206 Vol II). Prin urmare, Colegiul atetstă că o neexecutare esențială a condițiilor contractuale de către SRL ”Agrodrep-Nord” nu a fost identificată, fiind constatat cert că arendatorul Gaidei Vasile a primit plata pentru arenda terenurilor, pentru perioada 2020-2024 inclusiv, în volum deplin.

Distinct de cele invocate, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord constată că, instanța de fond a dat o apreciere incorectă circumstanțelor cauzei, a interpretat eronat normelor de drept care guvernează rezoluțiunea contractului de arendă, adoptând o hotărâre în acest sens neântemeiată, care urmează a fi casată, cu adoptarea unei noi hotărâri.

În baza circumstanţelor de fapt şi de drept susmenţionate, Colegiul Civil consideră că apelul depus de către SRL ”Agrodrep-Nord” urmează a fi admis, cu casarea integrală a hotărârii primei instanţe şi emiterea unei noi hotărâri în acest sens.

În conformitate cu dispoziţiile art.385 lit.c) Cod de procedură civilă, Colegiul civil şi de contencios administrativ,-

D E C I D E :

Admite apelul declarat de apelanta SRL ”Agrodrep-Nord”.

Casează integral hotărârea Judecătoriei Edineţ, sediul Briceni din 04 aprilie 2024, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Gaidei Vasile către SRL ”Agrodrep-Nord” privind rezoluțiunea contractului de arendă, cu emiterea unei noi hotărâri după cum urmează:

Se respinge ca neântemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Gaidei Vasile către SRL ”Agrodrep-Nord” privind rezoluțiunea contractului de arendă.

Decizia este definitivă, dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Președintele completului,
judecător Elena Grumeza

Judecători Natalia Costaș Ivan Parii