Dosar nr. 2-1239/24
PIGD 2-24119888-09-2-23102024

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

14 noiembrie 2025 **or. Fălești**

Judecătoria Bălţi (sediul Fălești), instanţa în componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecător Dorin Cazacu,
Grefier Doina Țurcan,Tatiana Lupu, Marinela Caduc
cu participarea:
reprezentantul SRL ,,Anvar-Com", avocat Gavajuc Serghei,
pîrîtei Cadeniuc Angela,
în lipsa:
pîrît SRL ,,Vastadum"
procedura de citare legală fiind executată,
examinând, în şedinţă publică, în procedură contencioasă, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Gavajuc Serghei, în interesele SRL ,, Anvar-Com" către Cadeniuc Angela și SRL ,,Vastadum" privind constatarea încheierii contractului de vînzare – cumpărare, dobîndirea dreptului de preemțiune a drepturilor și obligațiilor de cumpărător și compensarea în mod solidar a cheltuielilor de judecată,
potrivit probatoriului din dosarul cauzei,-

C O N S T A T Ă :

I. Circumstanțele cauzei:

1. La data de 23 octombrie 2024 în Judecătoria Bălți (sediul Fălești) a fost înregistrată cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Gavajuc Serghei, în interesele SRL ,, Anvar-Com" către Cadeniuc Angela și SRL ,,Vastadum" privind constatarea încheierii contractului de vînzare – cumpărare, dobîndirea dreptului de preemțiune a drepturilor și obligațiilor de cumpărător și compensarea în mod solidar a cheltuielilor de judecată (fila dosarului 1-7), prin care se solicită:

1. Admiterea prezentei cereri de chemare în judecată.

*2. Constatarea încheierii între SRL "Anvar-Com" şi Cadeniuc Angela a contractului de vânzare-cumpărare a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, din extravilanul s. *****, r-1 Făleşti, a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, din extravilanul s. *****, r-1 Făleşti, a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, din extravilanul s. *****, r-1 Făleşti, şi a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, din extravilanul s. *****, r-1 Făleşti, în aceleaşi condiţii cu cele stabilite de Cadeniuc Angela şi SRL "Vastadum" în contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din 24.07.24, cu dobândirea de către SRL "Anvar-Com" a drepturilor şi a obligaţiilor de cumpărător;*

*3. Constatarea încheierii între SRL "Anvar-Com" şi Cadeniuc Angela a contractului de vânzare-cumpărare a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, din extravilanul s. *****, r-1 Făleşti, a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, din extravilanul s. *****, r-1 Făleşti, a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, din extravilanul s. *****, r-1 Făleşti, şi a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, din extravilanul s. *****, r-1 Făleşti, în aceleaşi condiţii cu cele stabilite de Cadeniuc Angela şi SRL "Vastadum" în contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din 24.07.24, cu dobândirea de către SRL "Anvar-Com" a drepturilor şi a obligaţiilor de cumpărător;*

*4. Radierea din Registrul Bunurilor Imobile din cadrul IP "Cadastrul Bunurilor Imobile" a dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****, *****, *****, ***** şi ***** aflate în extravilanul s. *****, r-1 Făleşti pe numele lui Cadeniuc A., cu înregistrarea în Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole menţionate pe numele SRL "Anvar-Com";*

5. Încasarea din contul pârâţilor, în beneficiul reclamantei, a tuturor cheltuielilor de judecată suportate de ultima în vederea soluţionării prezentei cause.

2. În motivarea cererii de chemare în judecată reclamantul a invocat următoarele temeiuri:

În fapt, la data de 01.07.2020, SRL „Anvar-Com", în calitate de arendaş, a încheiat cu Cadeniuc Angela, în calitate de arendator, Contractul de arendă nr. 48, având ca obiect următoarele terenuri agricole: 1. terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, situat în extravilanul s. *****, r-l Făleşti; 2. terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, situat în extravilanul s. *****, r-l Făleşti; 3. terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, situat în extravilanul s.*****, r-l Făleşti; 4. terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, situat în extravilanul s. *****, r-1 Făleşti; 5. terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, situat în extravilanul s. *****, r-1 Făleşti; 6. terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, situat în extravilanul s. *****, r-1 Făleşti; 7. terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, situat în extravilanul s. *****, r-1 Făleşti; 8. terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, situat în extravilanul s. *****, r-1 Făleşti.

Tot la 01.07.2020, de către părţi a fost încheiat şi actul de predare-primire a terenurilor agricole arendate. Contractul de arendă nr. 48 din 01.07.2020 a fost înregistrat la Primăria s. *****, r-1 Făleşti, la nr. 51 din 07.08.2020. Potrivit pct. 3 al contractului de arendă, termenul arendei este de 5 ani, de la 01.07.2020 până la 01.07.2025. Iar pct. 10 lit. b) din acelaşi contract prevede că arendaşul are drept de preemţiune în cazul înstrăinării de către proprietar a terenului dat în arendă. La 15.09.24, a obţinut de la Cadeniuc A. informaţia din care rezulta că dumneaei, contrar prevederilor contractuale, dar şi a normelor legale, la data de 24.07.24, a înstrăinat terenurile agricole cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****, *****, *****, ***** şi, respectiv, *****, situate în extravilanul s. *****, r-1 Făleşti, încheind cu SRL „Vastadum" contractele de vânzare-cumpărare nr. ***** şi *****, fără să comunice către SRL „AnvarCom" oferta completă de vânzare a terenurilor şi/sau să remită neîntârziat către SRL „AnvarCom" câte un exemplar al contractelor de vânzare-cumpărare cu pricina. Şi, drept consecinţă, SRL „Anvar-Com" nu şi-a putut exercita dreptul său de preemţiune în

condiţiile art. 1295 şi 1146 Cod civil.

Totodată, Cadeniuc A. i-a informat că aceste contracte nu au fost încă înregistrate la Cadastru. La data de 17.09.24, SRL „Anvar-Com” a expediat către Cadeniuc A., dar şi către SRL „Vastadum”, declaraţia de exercitare a dreptului său de preemţiune, conform prevederilor art. 1146 C.civ., fiind recepţionată de pârâţi la 20.09.24 şi, respectiv, 18.09.24. Din păcate nu au primit vreun răspuns la declaraţia sa, de unde deduce că pârâţii nu recunosc efectul exercitării dreptului de preemţiune de către reclamantă. Astfel, având în vedere faptul că SRL „Anvar-Com” nu a cunoscut despre înstrăinarea terenurilor aflate în arendă, iar despre înstrăinarea acestora a aflat în momentul obţinerii informaţiei de la Cadeniuc A., şi respectiv nu şi-a putut exercita dreptul său de preemţiune în condiţiile art. 1295 al. 4 şi 1146 al. 1-4 C.civ., sunt nevoiţi a se adresa în instanţa de judecată cu prezenta acţiune, pentru a solicita adoptarea unei hotărâri de constatare a încheierii între SRL „Anvar-Com” şi Cadeniuc Angela a contractelor de vânzare-cumprare a terenurilor agricole cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****, *****, *****, ***** şi *****, aflate în extravilanul s. *****, r-1 Făleşti, în aceleaşi condiţii cu cele stabilite de Cadeniuc Angela şi SRL „Vastadum” în contractele de vânzare-cumpărare nr. ***** şi ***** din 24.07.24, precum şi dobândirea de către SRL „Anvar-Com” a drepturilor şi a obligaţiilor de cumpărător în cadrul acestor contracte. Şi, drept consecinţă, urmează a fi radiată înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****, *****, *****, ***** şi ***** pe numele lui Cadeniuc A., cu înregistrarea, în Registrul Bunurilor Imobile din cadrul IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, a dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole menţionate pe numele SRL „Anvar-Com”.

În drept, reclamantul și-a întemeiat acțiunea pe prevederile art. art. 325, 1143-1146, 1288-1291, 1295 Codul civil, art. 94, 96, 166-167, 174-175 Codul de procedură civilă.

3. Prin încheierea Judecătoriei Bălți, sediul Fălești din 28 octombrie 2024 cererea de chemare în judecată a fost acceptată spre examinare conform procedurii contencioase, fiind stabilită ședința de pregătire a cauzei pentru dezbaterile judiciare (fila dosarului 33-34).

II. Argumentele părților:

4. În ședință de judecată, reprezentantul reclamatei, avocatul Gavajuc Serghei, a susținut integral cererea de chemare în judecată, pentru temeiurile de fapt și de drept indicate. Suplimentar a făcut referire la faptul că codul civil prevede clar că trebuie de informat persoana din cadrul ofertei concrete cu privire la vânzarea unui teren. Astfel a avut loc și în cazul dat, persoana nu a prezentat reclamantei nici o ofertă, nu a informat despre faptul că are de gând de a înstrăina terenurile respective. Din aceste considerente sunt îndreptățiți, după dreptul de preemnțiune, prin constatarea încheierii contractului de vânzare cumpărare asupra litigiului între Cadeniuc Angela și S.R.L. „ANVAR-COM”. Mai mult decât atatât, potrivit listelor Cadeniuc Angela a primit în fiecare an zahăr, făină, orzi, grâu la cotă ș.a., reclamanta și-a respectat obligațiunile date. Asta se face deobicei, pentru a evita, că oamenii vând la prețuri mai joase sau la prețuri mai mari indiferent de sitații. Consideră că reclamanta este îndreptățită să ceară respectarea dreptul de preemențiune și incasarea cheltuielilor de judecată din contul pârâtei.

5. În ședința de judecată pârâta Cadeniuc Angela a explicat că, nu nu a văzut ultimul contract, din 2024 până în 2025 nu l-a văzut, de la cote a primit producția, dar nu a semnat contractul și nici nu cunoștea că contractul acesta este până în anul 2025. Nu știe cine a semnat contractul, acolo nu este semnătura sa. A cerut numărul de telefon de la colegul lui Alexandru Mesnei de la *****, care cel mai probabil acesta îl înlocuiește ca lider, dar nu cunoaște. I-a spus acestuia că dorește să vândă cotele. Deoarece avea nevoie de bani, a întrebat acolo de oameni străini cu cât se vinde cota la S.R.L. „ANVAR-COM” și i s-a spus că foarte puțin. După aceea a dorit să comunice direct cu dl Alexandru, dar nu i s-a dat numărul și i s-a spus că el nu iubește să fie deranjat, dar i-au dat numărul unei doamne, Tatiana. I-a sunat dumneaei, dar nu i-a răspuns. La 16 septembrie 2024 se afla la Chișinău, dar a sunat pe urmă la S.R.L. „ANVAR-COM” și i-a răspuns o persoană, căreia i-a spus în privința la cote, că le-a vândut. Nu cunoaște cu cine a vorbit, deoarece nu s-a prezentat. Consideră că astfel a primit o declarație de exercitare a dreptului de peemnțiune. Nu cunoștea că după ce a încheiat contractul de vânzare - cumpărare cu S.R.L. „VASTADUM”, este necesar de expediat în adresa S.R.L. „ANVAR-COM” o copie de pe contract. Nu a expediat o cerere în formă scrisă la S.R.L. „ANVAR-COM”, precum că dorește să vândă cotele, deoarece nu cunoștea că este posibil așa. Nu cunoștea că contractul este până în anul 2025. Să fi comunicat direct cu administratorul S.R.L. „ANVAR-COM” s-ar fi înțeles, dar nu i s-a dat nici un număr de telefon, ca să poată discuta cu el în privința cotelor. Semnătura de pe contract și actul de predare-primire nu îi aparține, nici nu se aseamănă cu cea din buletinul său.

6. În ședință de judecată, reprezentantul pârâtei S.R.L. „VASTADUM”, avocatul Guțu Zianida, fiind legal citată, nu s-a prezentat.

III. Probele administrate

7. Copia contractului de arendă nr. 48 din 01 iulie 2020 (fila dosarului 9-10), potrivit căruia Cadeniuc Angela, în calitate de Arendator, a dat, iat S.R.L. „ANVAR-COM”, ÎN CALITATE DE Arendator, a preluat terenurile agricole cu nr. cadastrale ***** pentru a fi folosite la creșterea culturilor agricole, pe un termen de 5 ani, de la 01.07.2020 și până la 01.07.2025.

8. Copia actului de predare-preluare a terenurilor agricole arendate din 01 iulie 2020 (fila dosarului 11), potrivit căruia este indicată suprafața terenurilor agricole, bonitatea, calculul cuantumului minim al plîții pentru arenda terenurilor.

9. Potrivit contractului de donație din 13 noiembrie 2015 (fila dosarului 12), Cernei Gheorghi a donat lui Cadeniuc Angela terenurile cu destinație agricolă cu nr. cadastral *****.

10. Copia contractelor de vânzare-cumpărare din 24 iulie 2024 (fila dosarului 15-16, 17-18, 43-45, 46-48), prin care au fost stabilite drepturile și obligațiile contractuale asumate de părțile contractului Cadeniuc Angela, în calitate de vânzător și S.R.L. „VASTADUM”, în calitate de cumpărător.

11. Declarația de exercitare a dreptului de preemțiune semnată de reprezentantul reclamantului, expediată la 16 septembrie 2024 în adresa Angelei Cadeniuc și administratorului S.R.L. „VASTADUM”, Gîrștega Vasile (fila dosarului 19-21), fiind recepționată de către destinatar la 20 și, respectiv, 18 septembrie 2024 (fila dosarului 22).

12. Proces-verbal de verificare al decontărilor reciproce din 10 decembrie 2024 (fila dosarului 55), potrivit căruia S.R.L. „ANVAR-COM” nu are datorii față de Cadeniuc Angela.

13. Lista cotașilor satului *****, raionul Fălești (fila dosarului 59-79), potrivit căreia în perioada anilor 2020 – 2024 Cadeniuc Angela a primit producție agricolă în contul plății de arendă a terenurilor agricole.

IV. Cadrul legal pertinent

14. 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*.

15. Potrivit art. 1294 Codul civil, *(1) Arenda încheiată pe un termen de până la 5 ani inclusiv se înregistrează în registrul contractelor de arendă ținut de primăria localității în a cărei rază teritorială se află terenurile și alte bunuri agricole arendate. (...). (2) Primăria ține registrul contractelor de arendă în modul stabilit de prezentul capitol, de alte acte legislative și de regulamentul aprobat de Guvern. (6) Înregistrarea arendei se confirmă prin aplicarea ștampilei primăriei, prin notarea în contract a datei înregistrării și prin semnătura persoanei împuternicite cu efectuarea înregistrării*.

16. Conform art. 1295 Codul civil, *(4) Arendaşul are drept de preemțiune în cazul vânzării de către arendatorul proprietar a bunurilor date în arendă. (5) Dispozițiile alin. (4) nu se aplică dacă arenda este inopozabilă terțului cumpărător. Dreptul arendaşului de a cere repararea prejudiciului de la arendatorul care a încălcat dreptul de preemțiune rămâne neafectat*.

17. Potrivit art. 1143 Codul civil, *(1) Dacă proprietarul unui bun (persoană obligată) a acordat un drept de preemțiune prin contract sau este obligat prin lege să respecte un drept de preemțiune al unei alte persoane (titular al dreptului de preemțiune) și dorește să vândă sau a vândut acel bun unui terț, titularul dreptului de preemțiune este îndreptățit să cumpere cu prioritate bunul în condițiile de vânzare oferite terțului. (2) Titularul dreptului de preemțiune poate renunța la el. În acest caz, se aplică dispozițiile legale privind remiterea de datorie*.

18. Conform art. 1145 Cod civil, *(1) Persoana obligată trebuie să comunice titularului dreptului de preemţiune oferta completă de vînzare a bunului. (2) Dacă contractul de vînzare-cumpărare a fost încheiat cu un terț, persoana obligată trebuie să îi remită neîntîrziat titularului dreptului de preemţiune un exemplar al contractului. Obligaţia de remitere poate fi executată şi de terț*.

19. Potrivit art. 1146 Cod civil, *(1) Dreptul de preemțiune se exercită pe calea unei declarații adresate persoanei obligate. Pentru validitatea declarației nu este necesară respectarea formei stabilite de lege față de contractul de vânzare-cumpărare. (4) În cazul în care dreptul de preemțiune este exercitat după încheierea contractului de vânzare-cumpărare dintre persoana obligată și terț, atunci între persoana obligată și titularul dreptului de preemțiune se consideră încheiat un contract de vânzare-cumpărare în condițiile stabilite de persoana obligată și de terț. Cu toate acestea, vânzătorul răspunde*

față de terțul de bună-credință pentru viciul juridic ce rezultă din exercitarea preemțiunii. (5) În cazul în care persoana obligată sau terțul nu recunosc efectul dispozițiilor alin. (4), titularul dreptului de preemțiune poate cere instanței de judecată să pronunțe o hotărâre de constatare a încheierii contractului conform alin. (4) și de dobândire de către titular a drepturilor și a obligațiilor de cumpărător. (...).

20. Conform art. 1150 Cod civil, *(1) Dacă terţul şi-a asumat, conform contractului de vînzare-cumpărare, o obligaţie suplimentară pe care titularul dreptului de preemţiune nu poate să o execute, ultimul va fi obligat să plătească valoarea obligaţiei suplimentare. (2) Dacă evaluarea bănească a obligaţiei suplimentare este imposibilă, nu se admite exercitarea dreptului de preemţiune. Clauza obligaţiei suplimentare nu este opozabilă titularului dreptului de preemţiune dacă contractul s-ar fi încheiat cu terţul chiar şi în lipsa acelei clauze*.

21. Potrivit art. 509 alin. (2) Cod civil, *dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietateca efect al dobîndirii cu bună-credinţă*.

22. Conform art. 510 alion. (2) Cod civil, *în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege*.

III. Aprecierea instanței:

23. Analizând circumstanțele expuse în cererea de chemare în judecată în coraport cu înscrisurile din dosarul cauzei civile și normele de drept material și procedural incidente, ascultând explicațiile părților, instanța conchide că cererea de chemare în judecată urmează a fi admisă, din următoarele considerente.

24. În ședința de judecată s-a constatat cu certitudine că, pârâta Cadeniuc Angela a fost proprietarul terenurilor agricole cu nr. cadastral *****, situate în extravilanul s. Glonjeni, raionul Fălești. Pârâta a recunoscut că a dat reclamantului în arendă terenurile sale în perioada anilor 2020 – 2025, fapt confirmat și prin contractual de arendă (§ 7). Potrivit mențiunii de pe contractual de arendă, Primăria ***** a aplicat ștampila și a înregistrat contractul de arendă sub nr. 52 din 07 august 2020.

25. De asemenea, instanța constată că, contractul de arendă din 01 iulie 2020 cuprinde 2 articole legate de termenul arendei și de drepturile și obligațiile arendașului, în special punctul 3 și 10 lit. b). Astfel, termenul contractului de arendă expira la 01 iulie 2025, iar pârâta Cadeniuc Angela urma să-și assume consecințele ce reies la executarea acestuia.

26. ***În ceea ce privește dreptul de preemțiune al reclamantului***, la acest capitol, instanța de judecată notează că dreptul de preemțiune este un drept care permite unei persoane să cumpere cu prioritate un bun, la același preț, atunci când proprietarul vrea să-l vândă altcuiva. Din materialele cauzei rezultă cu certitudine că, până la expirarea termenului contractului de arendă (01 iulie 2025), pârâta Cadeniuc Angela la 24 iulie 2024 a vândut S.R.L. „VASTADUM” terenurile agricole respective, fapt confirmat prin contractele de vânzare-cumpărare (§ 10).

27. Potrivit art. 1143 alin. (1) din Codul civil, *dreptul de preemțiune poate să apară fie prin acordul părților (contract), fie prin efectul legii*. În cazul unui contract de arendă, dreptul de preemțiune este stabilit expres în art. 1295 alin. (4) și (5) din Codul civil. Conform acestei dispoziții legale, arendașul (reclamantul) are drept de preemțiune în cazul vânzării de către arendatorul proprietar a bunurilor date în arendă (pârâtul) și înregistrate în modul prevăzut de lege. Pe lângă faptul că pârâtul Cadeniuc Angela era obligată prin lege să respecte dreptul de preemțiune al reclamantului, acest drept al arendașului (reclamantul) este inclus în contract la pct. 10 lit. b) din contractual de arendă.

28. Instanța de judecată observă că pârâta Cadeniuc Angela și pârâtul S.R.L. „VASTADUM" au încheiat contractele de vânzare – cumpărare la 24 iulie 2024. Potrivit punctului 2.1, vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat – bunul imobil, format din terenuri agricole, cu nr. cadastral *****, la un preț total de 164.893,61 de lei (fila dosarului 43-48).

29. În continuare, instanța subliniază că pârâta Cadeniuc Angela a recunoscut că nu l-a informat pe reclamant despre intenția de a vinde și despre vânzarea terenului său. În mod corespunzător, pârâta Cadeniuc Angela a încălcat obligația de informare al reclamantului despre vânzarea terenurilor (§ 18).

30. În egală măsură, instanța de judecată observă că contractul de arenda a fost înregistrat la primărie, ceea ce-l face opozabil pârâtului S.R.L. „VASTADUM" (§ 16). Ultimul era conștient de importanța și necesitatea de a se informa corespunzător despre statutul terenurilor înainte de cumpărarea acestora.

31. Astfel, reclamantul și-a exercitat dreptul de preemțiune în privința terenurilor cu nr. Cadastrale ***** după încheierea contractelor de vânzare – cumpărare de mai sus. În acest sens, el a notificat ambii pârâți despre dorința de a cumpăra terenurile pârâtei (§ 11). Cu toate acestea, pârâții nu au recunoscut solicitările reclamantului și, după caz, au cerut respingerea acțiunii civile în cadrul prezentului proces judiciar. Respectiv, reclamantul este îndreptățit să ceară instanței de judecată o hotărâre de constatare a încheierii contractelor de vânzare – cumpărare a terenurilor (§ 19). În același context, instanța notează că reclamantul poate să cumpere bunul arendat în condițiile de vânzare oferite de Cadeniuc Angela către S.R.L. „VASTADUM" (§ 17).

32. Pârâtul S.R.L. „VASTADUM" nu a comunicat că și-a asumat, conform contractelor de vânzare – cumpărare, o obligație suplimentare pe care reclamantul nu o poate executa sau evalua în bani (§ 20). În plus, reclamantul nu a renunțat la dreptul de preemțiune și la obligațiile cumpărătorului (§ 17). În asemenea condiții, instanța constată încheierea contractului de vânzare – cumpărare între Cadeniuc Angela, în calitate de vânzător, și S.R.L. „VASTADUM", în calitate de cumpărător, în condițiile exercitării dreptului de preemțiune de către reclamant și stabilite de contractele de vânzare – cumpărare din 24 iulie 2024. Din această perspectivă, reclamantul S.R.L. „ANVAR-COM" dobândește drepturile și obligațiile de cumpărător din contractele de vânzare – cumpărare din 24 iulie 2024.

33. ***În ceea ce privește recunoașterea dreptului de proprietate și rectificarea înregistrării***, instanța de judecată subliniază că contractele de vânzare – cumpărare între reclamant și pârâtul Cadeniuc Angela se consideră încheiat în urma executării obligației de plată a prețului integral din partea reclamantului. Astfel, dobândirea dreptului de proprietate are loc la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, în temeiul prezentei hotărâri (§ 21,

22). În aceeași ordine de idei, instanța hotărăște să rectifice înregistrarea dreptului de proprietate al pârâtului S.R.L. „VASTADUM” în privința bunurilor imobile formate din terenurile cu nr. cadastral *****, care s-a stins în baza prezentei hotărârii (art. 438 alin. (3), art. 439 alin. (1) lit. c) Codul civil).

34. În prezenţa cauză civilă a fost admisă cererea de asigurare a acțiunii. Conform art. 180 alin. (3) Cod de procedură civilă, *în cazul admiterii acţiunii, măsurile anterioare de asigurare îşi păstrează efectul pînă la executarea hotărîrii judecătoreşti*. Astfel, măsura de asigurare a acțiunii sub formă de sechestru asupra bunurilor imobile terenurile agricole cu nr. cadastrale ***** situate în extravilanul s. *****, raionul Fălești, aplicată prin încheierea instanței de judecată din 28 octombrie 2024 (fila dosarului 37-38) se menține până la rămânerea definitivă a hotărârii judecătorești.

Cheltuieli de judecată

35. Referitor la cerința reclamantei de încasare de la pârâți a cheltuielilor de judecată instanța relevă următoarele.

36. 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*”.

37. Conform art. 83 alin. (1) Cod de procedură civilă, *taxa de stat reprezintă o sumă care se percepe, în temeiul legii, de către instanţa judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar*.

38. Potrivit art. 84 alin. (1) Cod de procedură civilă, *taxa de timbru este o sumă de bani care se percepe, o singură dată, pentru intentarea unui proces judiciar civil sau de contencios administrativ atât în primă instanţă, cât şi în căile de atac, în temeiul legii*.

39. Conform prevederilor art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată, iar pîrîtului - proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului*.

40. În conformitate cu art. 96 alin. (1) și alin. (1^1) Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut câştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.*

41. Raportând circumstanţele de fapt stabilite în procesul examinării cauzei, la normele menţionate, instanța constată că prin ordinele de plată nr. 34721583 din 15 octombrie 2024, nr. 35266936 din 28 octombrie 2024 și nr. 40626521 din 17 februarie 2025 reclamanta a suportat cheltuieli de judecare a cauzei de 5536,80 lei cu titlu de taxă de stat (filam dosarului 30, 51, 93), prin ordinul de plată nr. 34721678 din 15 octombrie 2024 reclamanta a suportat cheltuieli de judecată de 200 de lei cu titlu de taxă de timbru (fila dosarului 29), prin ordinul de plată nr. 5915 din 16 octombrie 2024 se atestă că reclamanta a suportat cheltuieli de asistență juridică în mărime de 21.000,00 lei (fila dosarului 56, 57), prin chitanța de plată nr. 12368150-123 din 17 septembrie 2024 reclamanta a suportat

cheltuieli poștale în mărime de 37,20 lei (fila dosarului 58). Având în vedere că acțiunea reclamantei a fost admisă integral, instanța va admite încasarea cheltuielilor de judecată sub forma taxei de stat, și taxă de timbru, or, aceste ultime cheltuieli real au fost suportate de către reclamant.

42. Instanța reține că reclamanta a prezentat dovada suportării cheltuielilor de asistență juridică de 21.000 lei, pentru prestarea serviciilor de asistență juridică și de 37,20 lei cheltuieli poștale și a solicitat încasarea acestor cheltuieli din contul pârâților. Referitor la compensarea cheltuielilor de asistenţă juridică, instanţa reţine că potrivit facturii fiscale din 25 octombrie 2024 (fila dosarului 56), reclamanta S.R.L. „ANVAR-COM" a achitat avocatului Gavajuc Serghei, 21.000 lei pentru acordarea asistenţei juridice. În cadrul examinării cauzei în instanţa de judecată reclamanta a fost reprezentată de avocatul Gavajuc Serghei în baza mandatului din 21 octombrie 2024 (fila dosarului 28). Analizând declarațiile reprezentantului reclamantei şi înscrisurile prezentate în această latură, instanța reține că cheltuielile de asistență juridică sunt reale, necesare şi rezonabile. Astfel instanța a constatat că în prezenta cauză civilă de către avocatul reclamatei au fost întreprinse un șir de acțiuni și anume: întocmirea cererii de chemare în judecată, pregătirea cauzei pentru judecată şi participarea la examinarea cauzei în instanţa de judecată.

43. În aceste condiții instanța va dispune compensarea solidară de către pârâții Cadeniuc Angela și S.R.L. „VASTADUM" a cheltuielilor suportate de S.R.L. „ANVAR-COM" în legătură cu judecarea cauzei sub formă de: taxa de stat în mărime de 5536,80 lei, taxa de timbru 200 de lei, cheltuieli poștale 37, 20 lei și cheltuieli pentru asistență juridică în mărime de 21.000 lei.

44. În temeiul celor expuse, în conformitate cu prevederile art. 14 alin. (2), art. 236, art. 238-241 art. 243 Cod de procedură civilă, instanţa în numele Legii,-

H O T Ă R Ă Ş T E :

Acțiunea civilă înaintată la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Gavajuc Serghei, în interesele SRL „ Anvar-Com" către Cadeniuc Angela și SRL „Vastadum" privind constatarea încheierii contractului de vînzare – cumpărare, dobîndirea dreptului de preemțiune a drepturilor și obligațiilor de cumpărător și compensarea în mod solidar a cheltuielilor de judecată, se admite.

Se constată încheierea între SRL „ Anvar-Com", IDNO 1003602000572 și Cadeniuc Angela a contractului de vânzare-cumpărare a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, din extravilanul s. *****, r-1 Făleşti, a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, din extravilanul s. *****, r-1 Făleşti, a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, din extravilanul s. *****, r-1 Făleşti, şi a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, din extravilanul s. *****, r-1 Făleşti, în aceleaşi condiţii cu cele stabilite de Cadeniuc Angela şi SRL "Vastadum" în contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din 24.07.24, cu dobândirea de către SRL "Anvar-Com" a drepturilor şi a obligaţiilor de cumpărător.

Se constată încheierea între SRL „ Anvar-Com", IDNO 1003602000572 și Cadeniuc Angela a contractului de vânzare-cumpărare a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, din extravilanul s. *****, r-1 Făleşti, a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, din extravilanul s. *****, r-1 Făleşti, a terenului agricol cu nr.

cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, din extravilanul s. *****, r-1 Făleşti, şi a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, din extravilanul s. *****, r-1 Făleşti, în aceleaşi condiţii cu cele stabilite de Cadeniuc Angela şi SRL "Vastadum" în contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din 24.07.24, cu dobândirea de către SRL "Anvar-Com" a drepturilor şi a obligaţiilor de cumpărător.

Rectificarea prin radierea din Registrul bunurilor imobile, din cadrul IP "Cadastrul Bunurilor Imobile" a dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****, *****, *****, ***** şi ***** aflate în extravilanul s. *****, r-1 Făleşti pe numele lui Cadeniuc Angela.

Înregistrarea în Registrul bunurilor imobile, din cadrul IP "Cadastrul Bunurilor Imobile" a dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole cu nr. cadastrale *****, cu suprafaţa ***** ha, din extravilanul s. *****, r-1 Făleşti, a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, din extravilanul s. *****, r-1 Făleşti, a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, din extravilanul s. *****, r-1 Făleşti, a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, *****, cu suprafaţa ***** ha, din extravilanul s. *****, r-1 Făleşti, a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, din extravilanul s. *****, r-1 Făleşti, a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, din extravilanul s. *****, r-1 Făleşti, şi a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa ***** ha, din extravilanul s. *****, r-1 Făleşti **după** SRL „ Anvar-Com", IDNO 1003602000572.

Se încasează în mod solidar de la Cadeniuc Angela, IDNP *****, născută la *****, dom. raionul ***** și SRL „Vastadum", IDNO 1003602014825, sediul raionul Fălești, satul Mărăndeni în beneficiul SRL „Anvar-Com", IDNO 1003602000572, sediul mun. Ștefan cel Marenr. 144, prin compensare, cheltuieli pentru taxa de stat în sumă de 5536 (cinci mii cinci sute treizeci și șase) lei, 80 bani, taxa de timbru în mărime de 200 (două sute) lei, cheltuieli poștale în sumă de 37 (treizeci și șapte) lei 20 bani, și cheltuieli pentru asistență juridică în mărime de 21000 (douăzeci și una mii) lei, **iar în total cheltuieli de judecată în mărime de 26774 (două zeci și șase mii șapte sute șaptezeci și patru) lei.**

Măsura de asigurare a acțiunii aplicată în baza Încheierii Judecătoriei Bălți (sediul Fălești) din 28 octombrie 2024 asupra terenurilor agricole cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****, *****, *****, ***** şi ***** aflate în extravilanul s. *****, r-1 Făleşti, se revocă la momentul devenirii definitive a prezentei Hotărîri.

Prezenta Hotărîre este translativă de proprietate și servește temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile în Registrul bunurilor imobile.

Hotărârea cu drept de atac în ordine de apel, în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, la Curtea de Apel Nord prin intermediul Judecătoriei Bălţi (sediul Făleşti).

Hotărârea pronunțată public la 14 noiembrie 2026.

Hotărârea integrală redactată la 24 martie 2026.

Președintele ședinței,
judecător **Dorin Cazacu**