dosarul nr. 2-802/2024
2-24098531-26-2-03092024

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

27 mai 2025 **or. Rîşcani**

Judecătoria Drochia
Sediul Rîşcani

Instanţa de judecată
în componenţă:
Preşedintele şedinţei,
Judecător Ion Rabei
Grefier Veronica Gabor

Cu participarea
Avocaților Evgheni Comerzan
Virgiliu Rusu

examinând, în şedinţă publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Talpă Angela, născută la data de *****, CNP *****, domiciliată în ***** împotriva lui Băbălău Vadim, născut la data de *****, domiciliat în *****, cu privire la exercitarea dreptului de preemțiune,

C O N S T A T Ă

La data de 03 septembrie 2024, Talpă Angela a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Băbălău Vadim cu privire la exercitarea dreptului de preemțiune.

În motivarea acţiunii reclamanta a indicat că, la data de ***** a decedat fratele său Talpă Iurie. Lor le-a aparţinut cu drept de proprietate comună pe cote părţi (câte ½ parte) terenul agricol cu suprafaţa de 1,9767 ha, cu nr. cadastral *****. În luna martie 2024, ea a aflat din surse neoficiale că Talpă Iurie, până la deces, a vândut pârâtului terenul menţionat mai sus, însă ea nu cunoaște dacă între vânzător şi cumpărător a fost încheiat în modul prevăzut de lege contractul de vânzare-cumpărare al terenului şi când anume a fost încheiat acest contract.

În conformitate cu prevederile art. 552 alin. (1) CC RM, în cazul vânzării unei cote-părţi din bunurile proprietate comună pe cote-părţi, cu excepţia vânzării la licitaţie, ceilalţi coproprietari au un drept de preemţiune în privinţa cotei-părţi care se vinde. Dispozițiile art. 1143-1150 rămân aplicabile. În conformitate cu prevederile art.1145 alin. (1) CC RM, persoana obligată trebuie să comunice titularului dreptului de preemţiune oferta completă de vânzare a bunului.

În conformitate cu prevederile art. 1145 alin. (2) CC RM, dacă contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat cu un terţ, persoana obligată trebuie să îi remită neîntârziat titularului dreptului de preemţiune un exemplar al contractului. Obligaţia de remitere poate fi executată şi de terţ.

Reclamanta a indicat că contrar acestor prevederi legale, nici Talpă Iurie şi nici pârâtul nu i-au comunicat oferta completă de vânzare a terenului agricol, precum şi nu i-au remis un exemplar al contractului de vânzare-cumpărare a terenului (în cazul dacă un asemenea contract a fost încheiat). La data de 18 martie 2024, în scopul protejării dreptului său de preemțiune a expediat prin scrisoare recomandată pârâtului o declarație, prin care l-a anunțat pe acesta ca își exercite dreptul de preemțiune asupra terenului agricol şi a cerut lui Băbălău Vadim să-i comunice în termen de 7 zile oferta de vânzare a ½ parte din terenul agricol cu suprafaţa de 1,9767 ha, cu nr. cadastral ***** sau să remită în adresa ei sau adresa de corespondență un exemplar al contractului de vânzare-cumpărare al terenului menţionat (în cazul dacă un asemenea contract a fost încheiat) pentru a-i da posibilitate să-și exercit dreptul său

de preemţiune cu privire la teren sau de a renunța la acest drept. Prin răspunsul lui Băbălău Vadim din 25 martie 2024, tipărit pe blancul oficial al avocatului Rusu Virgiliu, i s-a comunicat că solicitarea ei nu se admite, iar încercarea sa de a exercita dreptul de preemțiune nu se recunoaște. Copia contractului de vânzare-cumpărare nu i-a fost expediată.

Persoana obligată Talpă Iurie, având intenția de vânzare a părții din terenul agricol nu i-a comunicat oferta de vânzare a acestui bun imobil, iar după încheierea contractului de vânzare-cumpărare, părțile contractului n-au remis coproprietarului un exemplar al contractului, după cum prevede legislația în vigoare. Astfel, în urma vânzării de către Talpă Iurie, a părții din terenului agricol proprietate comună, fără înștiințarea coproprietarului şi fără a remite ultimului un exemplar al contractului de vânzare-cumpărare dreptul de preemțiune al reclamantei a fost încălcat în modul cel mai evident.

Reclamanta a menționat că, ținând cont de faptul că la data de 18 martie 2024, și-a exercitat dreptul de preemțiune pe calea unei declarații adresate terțului Băbălău Vadim, care însă n-a recunoscut această declarație, ea este impusă de a se adresa cu prezenta acțiune în instanța de judecată pentru a se constata încheierea între Talpă Iurie și Talpă Angela a unui contract de vânzare-cumpărare a ½ parte din terenul agricol cu suprafaţa de 1,9767 ha, cu nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul *****, în condițiile stabilite de persoana obligata Talpă Iurie şi terțul Băbălău Vadim în contractul de vânzare-cumpărare și de dobândire de către reclamantă a drepturilor şi obligațiilor de cumpărător.

Reclamanta îşi întemeiază acţiunea în baza art. 552 alin.(1), art. 1145, art. 1146 alin. (1), (2), (4), (5) CC RM, art. 88 alin. (4), art. 119 alin. (1), art.art.166- 167CPC RM şi solicită constatarea încheierii între Talpă Iurie, c/p *****, născut la ***** şi decedat la ***** şi Talpă Angela, a.n. *****, România, mun. Bucureşti, Sec.3, str. Sold. Stelian N. Mihaile, nr. 8, bl. X10, sc.1, et. 2, ap. 9, CNP ***** a contractului de vânzare-cumpărare a 1½ parte din terenul agricol cu suprafaţa de 1,9767 ha, cu nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul *****, în condițiile

stabilite de Talpă Iurie şi Băbălău Vadim prin contractul de vânzare-cumpărare şi constatarea dobândirii de către Talpă Angela, a.n. *****, România, mun. Bucureşti, Sec.3, str. Sold. Stelian N. Mihaile, nr. 8, bl. X10, sc.1, et. 2, ap. 9, CNP *****, a drepturilor şi obligațiilor de cumpărător a ½ parte din terenul agricol cu suprafaţa de 1,9767 ha, cu nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul *****. Dispunerea rectificării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra ½ parte din terenul agricol cu suprafaţa de 1,9767 ha, cu nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul *****, cu indicarea în calitate de proprietar pe Talpă Angela, a.n. *****, România, mun. Bucureşti, Sec.3, str. Sold. Stelian N. Mihaile, nr. 8, bl. X10, sc.1, et. 2, ap. 9, CNP *****.

În cadrul şedinţei de judecată avocatul Evgheni Comerzan, care acționează în baza mandatului în interesele reclamantei, a susţinut integral acţiunea din motivele invocate în cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia.

La data de 13 septembrie 2025, reprezentantul pârâtului, avocatul Virgiliu Rusu a depus o referință la cererea de chemare în judecată potrivit căreia a indicat că atât acțiunea, cât și notificarea prealabilă denotă că reclamanta cunoștea date despre numărul cadastral al terenului în litigiu. Acest lucru i-a permis să consulte Registrul bunurilor imobile, fapt susceptibil de a luarea de act de toate faptele juridice legate de respectivul teren. Astfel de la înregistrarea drepturilor de proprietate asupra terenului în litigiu și până la tentativa de exercitare a dreptului de preempțiune, s-a scurs un termen de aproximativ 8 - 9 ani. În acest context, în calitatea de mijloc de apărare invocă excepția prevăzută de art. 524 Codul Civil RM.

Avocatul Virgiliu Rusu a menționat că partea reclamantă invocă în solicitare doar norme desprinse din redacția Codului Civil RM republicat ca urmare a legii de modernizare a acestuia, fapt care este total incorect în aspectul aplicării lor vis-a-vis de o convenție încheiată 4 ani până la intrarea în vigoare a acestora. Problema nu este doar în numărul articolului, dar și în diferența de conținut. Astfel în conformitate cu art.

353 Codul Civil RM (redacția în vigoare la momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare): (1) în cazul vânzării unei cote-părți din bunurile proprietate comună pe cote-părți, cu excepția vânzării la licitație, ceilalți coproprietari au dreptul preferențial de a cumpăra cota la prețul cu care se vinde și în aceleași condiții. (2) Vânzătorul cotei-părți este obligat să notifice ceilalți coproprietari că intenționează să-și vândă cota, indicând prețul și celelalte condiții de vânzare. Dacă ceilalți coproprietari renunță să-și exercite dreptul de preemtiune sau nu îl exercită în decursul unei luni din ziua notificării în cazul bunului imobil și în decursul a 10 zile în cazul bunului mobil, vânzătorul are dreptul să vândă oricărei persoane cota sa parte. Dacă mai mulți coproprietari își manifestă intenția de a dobândi cota-parte, vânzătorul are dreptul să aleagă dintre aceștia cumpărătorul. (3) Când cota-parte se vinde fără respectarea dreptului de preemtiune, oricare coproprietar poate intenta, în decursul a 3 luni, acțiune în instanța de judecată pentru a i se atribui drepturi și obligații de cumpărător.

Avocatul Virgiliu Rusu a indicat că din acest text de lege rezultă 2 concluzii importante în speța dată: prima - obligația de a respecta normele privind dreptul de preempțiune revine vânzătorului cotei - părți, a doua - oricare proprietar interesele căruia s-au neglijat poate intenta o acțiune în termen de 3 luni pentru a-și atribui drepturi și obligații de cumpărător.

În conformitate cu art. 793 Codul Civil RM (redacția în vigoare la momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare): (1) Titularul dreptului de preemtiune poate face uz de el în cazul în care persoana obligată încheie cu un terț contract de vânzare-cumpărare. Totodată, conform art. 794 Codul Civil RM (redacția în vigoare la momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare): Persoana obligată urmează să informeze neîntârziat titularul dreptului de preemțiune despre intenția sa și condițiile vânzării. Informarea poate fi executată de terțul cu care vânzătorul intenționează să încheie contractul de vânzare-cumpărare. In conformitate cu art. 795 Codul Civil RM: (1) Dreptul de preemțiune se exercită pe calea informării persoanei obligate.

Avocatul Virgiliu Rusu a indicat că în toate cazurile, obligat față de titularul dreptului de preempțiune este doar vânzătorul, inclusiv în aspectul remiterii unui eventual exemplar al contractului. Deci o eventuală acțiune judiciară, cu referire la modalitatea de exercitare a dreptului ar trebuie să se bazeze pe art. 1146 din Codul Civil RM (republicat), în conformitate cu alin. 5 al căruia: (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. Dreptul la acțiunea prevăzută de prezentul alineat sau de alin, (3) se prescrie în termen de 6 luni.

Avocatul Virgiliu Rusu consideră că pretenția din acțiune este în primul rând tardivă, cu ocazia respectivă ridică excepția de tardivitate cu solicitarea de a respinge acțiunea ca fiind tardivă. La fel, este de părerea că solicitarea de remitere a unui exemplar de contract trebuie direcționată vânzătorului de la care pârâtul a cumpărat bunul, ultimul fiind pentru raportul coproprietarilor un terț de bună – credință, fapt care trebuie luat în considerație în mod deosebit. În funcție de publicitatea datelor din Registrul bunurilor imobile și opozabilitatea faptelor care rezultă din publicitate, nu există temeiuri obiective care ar justifica omiterea termenului sau de a considera exercitarea unui eventual acces la justiție ca fiind în termen legal.

Avocatul Virgiliu Rusu consideră că termenul de adresare în instanța de judecată în vederea exercitării dreptului de preemțiune a expirat. Acțiunea nu prezintă probe și argumente, care ar justifica omiterea termenului, suspendarea sau întreruperea lui în baza temeiurilor prevăzute de lege.

În ședința de judecată reprezentantul pârâtului, avocatul Virgiliu Rusu nu s-a prezentat, soliccitând examinarea cauzei în lipsa sa.

Audiind participanţii la proces, studiind materialele dosarului, instanţa de judecată consideră acţiunea întemeiată şi care urmează a fi admisă integral, reieşind din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) şi (3) CPC RM, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Potrivit prevederilor art. 130 alin. (1), (2) și (3) CPC RM, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea pricinii.

În conformitate cu art. 131 alin. (1) CPC, explicaţiile date de părţi şi intervenienţi asupra circumstanţelor care le sunt cunoscute şi care au importanţă în proces urmează a fi verificate şi evaluate deopotrivă cu celelalte probe.

În baza prevederilor art. 7 alin. (1), (2) și (4) CC RM, republicat în MO nr. 66-75/132 din 01.03.2019, „Legea civilă nu are efect retroactiv. Ea nu modifică și nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare. Legea nouă este aplicabilă situațiilor juridice în curs de realizare la data întrării sale în vigoare. În cazul situațiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura și întinderea drepturilor și obligațiilor părților, precum și orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel”.

Luând în considerație că, a fost republicat Codul Civil în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 66-75/132 din 01 martie 2019, în vigoare din data republicării și din considerentele că legislația civilă nu are efect retroactiv, la examinarea prezentului litigiu instanța de judecată va aplica prevederile Codului Civil nr. 1107-XV din 06 iunie 2002, în vigoare până la 01 martie 2019, precum și prevederile Codului Civil în vigoare la 01 martie 2019.

Potrivit certificatului de moștenitor legal nr. 3767 din 09 noiembrie 2012, înregistrat la Oficiul cadastral teritorial Drochia la 22 noiembrie 2012, se atestă că Talpă Angela și Talpă Iurie sunt moștenitori, în părți egale, a averii succesorale rămase după decesul lui Talpă Trifan, compusă din terenul agricol cu număr cadastral *****, cu suprafața de 1,9767 ha, amplasat în extravilanul s. Pelenia raionul Drochia(f.d.15).

La data de 17 iulie 2015, Talpă Iurie, în calitatea de vânzător, iar Băbălău Vadim, în calitate de cumpărător, au încheiat contractul de vânzare-cumpărare a ½ cotă parte din terenul agricol cu suprafața de 1,9767 ha, nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul *****.

Potrivit certificatului de deces nr. DC-IV 1984254 din 23 mai 2022, Talpă Iurie a decedat la data de ***** (f.d.14).

În conformitate cu prevederile art. 352 alin. (1)-(3) CC RM (*în vigoare până la 01 martie 2019*), în cazul vânzării unei cote-părţi din bunurile proprietate comună pe cote-părţi, cu excepţia vânzării la licitaţie, ceilalţi coproprietari au dreptul preferenţial de a cumpăra cota la preţul cu care se vinde şi în aceleaşi condiţii. Vânzătorul cotei-părţi este obligat să notifice ceilalţi coproprietari că intenţionează să-şi vândă cota, indicând preţul şi celelalte condiţii de vânzare. Dacă ceilalţi coproprietari renunţă să-şi exercite dreptul de preemţiune sau nu îl exercită în decursul unei luni din ziua notificării în cazul bunului imobil şi în decursul a 10 zile în cazul bunului mobil, vânzătorul are dreptul să vândă oricărei persoane cota sa parte. Dacă mai mulţi coproprietari îşi manifestă intenţia de a dobândi cota-parte, vânzătorul are dreptul să aleagă dintre aceştia cumpărătorul. Când cota-parte se vinde fără respectarea dreptului de preemţiune, oricare coproprietar poate intenta,

în decursul a 3 luni, acţiune în instanţa de judecată pentru a i se atribui drepturi şi obligaţii de cumpărător.

Reclamanta Talpă Angela a invocat faptul că în luna martie 2024, a aflat din surse neoficiale că Talpă Iurie, până la deces, a vândut pârâtului Băbălău Vadim terenul menționat mai sus, însă ultimii nu i-au comunicat oferta completă de vânzare a terenului agricol, precum și nu i-au remis un exemplar al contractului de vânzare-cumpărare a terenului.

La data de 18 martie 2024, în scopul protejării dreptului său de preemțiune, reclamanta a expediat pârâtului o declarație, în vederea exercitării dreptului său de preemțiune asupra terenului agricol, însă pârâtul Băbălău Vadim a refuzat solicitarea(f.d.16-21).

Potrivit prevederilor art. 793 alin. (1) CC RM (*în vigoare până la 01 martie 2019*), titularul dreptului de preemţiune poate face uz de el în cazul în care persoana obligată încheie cu un terţ contract de vânzare-cumpărare.

Conform art. 794 CC RM (*în vigoare până la 01 martie 2019*), persoana obligată urmează să informeze neîntârziat titularul dreptului de preemţiune despre intenţia sa şi condiţiile vânzării. **Informarea poate fi executată de terţul cu care vânzătorul intenţionează să încheie contractul de vânzare-cumpărare**.

Astfel, Talpă Iurie și Băbălău Vadim la încheierea contractului de vânzare cumpărare, urmau să respecte drepturile titularului dreptului de preemțiune Talpă Angela, însă din anumite considerente nu l-au respectat, fapt care a dus la imposibilitatea de a beneficia de dreptul de preemțiune acordat reclamantei Talpă Angela, prin certificatului de moștenitor legal nr. 3767 din 09 noiembrie 2012, ca proprietar a ½ cotă parte din terenul agricol litigios.

Raportând normele legale sus citate la speța dată, instanța constată că, la data de 17 iulie 2015, Talpă Iurie a înstrăinat ½ din bunul imobil în cauză, fără a informa titularul dreptului de preemțiune, la caz Talpă Angela despre intenția și condițiile vânzării. Nici Băbălău Vadim, fiind terțul cu care vânzătorul Talpă Iurie intenționa să încheie contractul de vânzare-cumpărare, nu a îndeplinit obligație de informarea a titularului

dreptului de preemțiune Talpă Angela.

Potrivit prevederilor art. 1146 alin. (4) CC RM (*în vigoare de la 01 martie 2019*), în cazul în care dreptul de preemţiune este exercitat după încheierea contractului de vânzare- cumpărare dintre persoana obligată şi terţ, atunci între persoana obligată şi titularul dreptului de preemţiune se consideră încheiat un contract de vânzare-cumpărare în condiţiile stabilite de persoana obligată şi de terţ. Cu toate acestea, vânzătorul răspunde faţă de terţul de bună-credinţă pentru viciul juridic ce rezultă din exercitarea preemțiunii.

Alineatul (5) al aceluiași articol stipulează că, în cazul în care persoana obligată sau terţul nu recunosc efectul dispozițiilor alin.(4), titularul dreptului de preemţiune poate cere instanţei de judecată să pronunţe o hotărâre de constatare a încheierii contractului conform alin.(4) şi de dobândire de către titular a drepturilor şi a obligaţiilor de cumpărător. Dreptul la acţiunea prevăzută de prezentul alineat sau de alin.(3) se prescrie în termen de 6 luni.

Prin urmare, reieșind din materialele cauzei, instanța de judecată cu certitudine constată faptul că, actul de înstrăinare al bunului imobil a fost încheiat cu încălcarea dreptului de preemțiune, astfel indiferent de faptul dacă cumpărătorul este de bună-credință sau nu, urmează a fi considerat încheiat contractul de vânzare-cumpărare între persoana obligată, Talpă Iurie şi titularul dreptului de preemţiune Talpă Angela, în condițiile stabilite de persoana obligată, Talpă Iurie și de terţ Băbălău Vadim.

În consecință, reieșind din prevederile legale citate, rezultă cu siguranță faptul că, reclamantei i s-a încălcat dreptul de preemțiune, garantată acesteia, ceia ce generează îndreptățirea juridică de a pretinde exercitarea dreptului de preemţiune.

Ca urmare, instanța va admite acţiunea înaintată de către Talpă Angela și va dispune constatarea încheierii între Talpă Iurie și Talpă Angela a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, în condițiile stabilite de Talpă Iurie și Băbălău Vadim prin contractul de vânzare-cumpărare, cu dobândirea de către Talpă Angela a drepturilor și

obligațiilor de cumpărător a ½ cotă parte din terenul agricol cu suprafața de 1,9767 ha, nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul *****.

Cu referire la cerința reclamantei privind rectificarea în Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate, instanța reține că conform art. 438 alin (1) și (3) CC RM, când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situaţia juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.

Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru. Situaţia juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaştere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declaraţie dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunţată împotriva acestuia, prin care s-a admis acţiunea de fond.

Conform art. 439 alin (1) și (2) CC RM, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greşit calificat de către registrator, s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficiența actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu, dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie, înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanţă cu situaţia juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

Rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declaraţia în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declaraţia nu s-a dat, prin hotărâre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ţinut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declaraţia.

Reieșind din cele menţionate, instanţa de judecată conchide că urmează a fi admisă cerința reclamantei cu privire la rectificarea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile, dat fiind faptul că fost admisă acțiunea în partea ce ține de exercitarea dreptului de preemțiune, fiind constată încheierea, între Talpă Iurie și Talpă Angela a contractului de vânzare-cumpărare a ½ cotă parte din terenul agricol nr. cadastral *****, în condițiile stabilite de Talpă Iurie și Băbălău Vadim prin contractul de vânzare-cumpărare, cu dobândirea de către Talpă Angela a drepturilor și obligațiilor de cumpărător a ½ cotă parte din terenul agricol cu suprafața de 1,9767 ha, nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul *****.

Prin urmare, înscrierea actuală a dreptului de proprietate după Băbălău Vadim asupra ½ cotă parte din terenul agricol cu suprafața de 1,9767 ha, nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul *****, aduce atingere dreptului de proprietate al lui Talpă Angela, protejat prin art. 1 din Protocolul nr. 1 al CEDO, potrivit căruia orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale, nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauza de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

În consecință din motivele expuse, instanţa de judecată ajunge la concluzia de a dispune rectificarea în Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate asupra ½ cotă parte din terenul agricol cu suprafața de 1,9767 ha, nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul *****, cu indicarea în calitate de proprietar pe Talpă Angela, născută la data de *****, CNP *****, domiciliată în *****.

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

H O T Ă R Ă Ş T E

Acţiunea înaintată de către Talpă Angela împotriva lui Băbălău Vadim cu privire la exercitarea dreptului de preemțiune, se admite integral.

Se constată încheierea, între Talpă Iurie, născut la data de *****, IDNP ***** și decedat la data de ***** și Talpă Angela, născută la data de *****, CNP *****, domiciliată în *****, a contractului de vânzare-cumpărare a ½ cotă parte din terenul agricol cu suprafața de 1,9767 ha, nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul *****, în condițiile stabilite de Talpă Iurie și Băbălău Vadim prin contractul de vânzare-cumpărare, cu dobândirea de către Talpă Angela a drepturilor și obligațiilor de cumpărător a ½ cotă parte din terenul agricol cu suprafața de 1,9767 ha, nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul *****.

Se dispune rectificarea în Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate asupra ½ cotă parte din terenul agricol cu suprafața de 1,9767 ha, nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul *****, cu indicarea în calitate de proprietar pe Talpă Angela, născută la data de *****, CNP *****, domiciliată în *****.

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

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

Preşedintele şedinţei, **Ion RABEI**
Judecător