Dosar nr.2p/s-4/26
2-26010526-46-2p/s-29012026-1

HOTĂRÂRE
în numele Legii

Dispozitivul hotărârii pronunţat la 13mai 2026
Hotărârea integrală întocmită la 19 mai 2026
Judecătoria Soroca sediul Central mun. Soroca
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Ghenadie Mîțu
grefier Daniela Cramarciuc, Valeria Tetelea
cu participarea părților

a judecat în ședință publică cauza civilă după acţiunea înaintată de avocatul Ciuhrii Valentin în interesele cet. Cebotari Maria, persoana interesată-Primăria mun. Soroca, privind recunoașterea dreptului de proprietate,

A CONSTATAT:

Argumentele participanților la proces:

La 29.01.2026, avocatul Ciuhrii Valentin, acționând în interesele cet. Cebotari Maria, a înaintat o cerere de chemare în judecată privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu anexele gospodărești, amplasat în mun. *****, precum și dispunerea înregistrării dreptului respectiv în Registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii a indicat că, la data de 12.05.1965, Cebotari Maria a încheiat căsătoria cu Cebotari Vasile. În anul 1966, soții au început construcția casei de locuit, situate în mun. *****, actualmente *****.

La data de 26.07.2018, soțul reclamantei, Cebotari Vasile, a decedat. Cebotari Maria, în calitate de soție, nu s-a ocupat de perfectarea actelor și nu a cunoscut faptul că bunul imobil menționat nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile. După decesul soțului, aceasta s-a adresat la notar, depunând declarație de acceptare a moștenirii. Ulterior, notarul i-a eliberat certificatul de calitate de moștenitor asupra averii rămase după decesul lui Cebotari Vasile. Adresându-se la Oficiul Cadastral pentru obținerea extrasului din Registrul bunurilor imobile, Cebotari Maria a fost informată că după numele defunctului nu sunt înregistrate bunuri imobile.

Totodată, a menționat că recent a identificat printre actele personale certificatul privind rezultatele inspectării bunului imobil nr. cadastral 781113.263.01 și 7801113026302 din 15.12.2015, potrivit căruia construcțiile existente sunt autorizate.

Din cauza stării de sănătate a soțului, certificatul respectiv nu a fost înregistrat la OCT Soroca.

Ulterior, adresându-se din nou la OCT Soroca, Cebotari Maria a primit refuzul pe motiv că certificatul de moștenitor confirmă doar calitatea de moștenitor și nu constituie temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului.

În aceste circumstanțe, solicită: recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil și anexelor gospodărești situate în mun. *****, precum și dispunerea înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil și anexelor gospodărești în Registrul bunurilor imobile pe numele Cebotari Maria.

Potrivit fișei de repartizare a cererii, cauza a fost repartizată în mod automat/aleatoriu judecătorului Ghenadie Mîțu la 29.01.2026 (f.d.15).

Prin încheierea Judecătoriei Soroca, sediul Central, din 30.01.2026, cererea de chemare în judecată a fost acceptată spre examinare (f.d.16).

Prin încheierea Judecătoriei Soroca, sediul Central, din 09.03.2026, s-a dispus atragerea în proces, în calitate de persoana interesată, a Primăriei mun. Soroca (f.d.20).

Prin ***referința înregistrată sub nr.3201 din 23.03.2026***, depusă de reprezentantul Primăriei mun. Soroca, ultima și-a exprimat dezacordul cu acțiunea înaintată, solicitând respingerea ei, ca fiind neintemeiată.

În susținerea poziției sale s-a indicat că, din materialele cauzei, rezultă că bunul imobil pretins nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, fapt ce denotă lipsa unui drept de proprietate opozabil terților. Actele invocate de reclamantă, precum certificatele cadastrale și actele de inspecție, nu constituie titluri de proprietate în sensul legii, ci confirmă doar anumite situații tehnice sau de fapt.

Totodată, a menționat că nu au fost prezentate probe concludente privind: atribuirea legală a terenului pentru construcție; autorizarea inițială a edificării construcției conform legislației în vigoare la momentul edificării; recepția finală a construcției.

A subliniat că simpla edificare și posesie a unui bun nu echivalează cu dobândirea dreptului de proprietate în lipsa respectării condițiilor legale.

De asemenea, a invocat că, potrivit legislației civile și cadastrale, dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile se dobândește și devine opozabil terților doar prin înregistrarea în Registrul bunurilor imobile. Procedurile administrative și cadastrale obligatorii nu pot fi substituite în lipsa actelor primare ce confirmă dreptul de proprietate. Certificatul de moștenitor invocat confirmă doar transmiterea drepturilor existente și nu poate genera un drept de proprietate asupra unui bun neînregistrat și nelegal constituit.

Totodată, a accentuat că regimul juridic al bunurilor imobile trebuie să respecte principiile legalității și securității circuitului civil, existând riscul ca bunul revendicat să fie amplasat pe un teren cu statut juridic neclar sau aparținând domeniului public ori privat al unității administrativ-teritoriale. În lipsa clarificării regimului juridic al terenului, recunoașterea dreptului de proprietate a fost apreciată ca fiind prematură și nejustificată.

În concluzie, a considerat că Cebotari Maria urmează să parcurgă procedurile administrative și cadastrale necesare pentru clarificarea situației juridice a bunului.

Poziția părților în ședința de judecată:

În ședința de judecată reprezentantul petiționarei, avocatul Ciuhrii Valentin, care participă în baza mandatului seria MA nr.1910211 din 29.01.2026 (f.d.11), a susținut integral acțiunea înaintată, reiterând cele indicate în cererea de chemare în judecată, pledând pentru admiterea ei.

Petiționara, Cebotari Maria, a solicitat admiterea cererii, susținând poziția avocatului său.

Reprezentantul persoanei interesate-Leșan Nicolae, jurist al Primăriei mun. Soroca, care participă în baza procurii nr.02/1-36/88 din 20.03.2026 (f.d.31-32), a susținut cele indicate în referința, înregistrată sub nr.3201 din 23.03.2026, solicitând respingerea cererii de chemare în judecată. Totodată, a menționat că terenul cu nr. cadastral 7801113.263, situat în *****, este în prezent supus procedurii de delimitare, estimându-se că aceasta va dura aproximativ 2–3 luni.

Aprecierea instanţei:

Audiind părțile, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale, ce guvernează spața, instanța de judecată consideră necesar de a respinge integral acţiunea înaintată, ca fiind neîntemeiată, reieșind din următoarele considerente.

Din interpretarea art. 6 al CEDO, *,,pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanții a dreptului fundamental la un proces echitabil”.*

Potrivit prevederilor art. 118 alin. (1) - (3) din Codul de procedură civilă, *,,fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Partea care nu a exercitat pe deplin obligația de a dovedi anumite fapte este în drept să înainteze instanței judecătorești un demers prin care solicită audierea părții adverse în privința acestor fapte dacă solicitarea nu se referă la circumstanțele pe care instanța le consideră dovedite. Circumstanțele care au importantă pentru soluționarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate”.*

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

Potrivit art.130 alin. (1)-(3) din Codul de procedură civilă, „*instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege; 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 cauzei”.*

Conform art. 239 din Codul de procedură civilă, *,,hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată”.*

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

Conform art.5 alin.(1) din Codul de procedură civilă, „*orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime”.*

În conformitate cu prevederile art.509 din Codul civil, *,,(1) Dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobîndeşte de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel.(2) Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, ca efect al dobândirii cu bună-credinţă, uzucapiune, precum şi prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate.(3) În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ. (4) Prin lege se pot reglementa şi alte moduri de dobândire a dreptului de proprietate”.*

Potrivit art.510 alin.(2) din Codul civil, *,,în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege”.*

Litigiul, dedus judecății, a fost inițiat de către avocatul Ciuhrii Valentin în interesele cet. Cebotari Maria, persoana interesată-Primăria mun. Soroca, prin care a solicitat: recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil și anexelor gospodărești situate în mun. *****,

precum și dispunerea înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil și anexelor gospodărești în Registrul bunurilor imobile pe numele Cebotari Maria.

La data de 12.05.1965, Cebotari Maria a încheiat căsătoria cu Cebotari Vasile, fapt confirmat prin copia extrasului de pe actul de căsătorie seria EC-I nr.0946739 (f.d.4).

Potrivit răspunsului Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile nr. C-403/25/01-07/7997 din 07.05.2025 (f.d. 27), în baza deciziei Comitetului Executiv Orășenesc Soroca nr. 8a din 10.01.1966, s-a permis cet. Cebotari Vasile reconstruirea casei individuale situate pe *****, în locul celei existente, în limitele gabaritelor existente.

Conform documentației cadastrale, primele date privind inventarierea noii construcții datează din anul 1980.

Ulterior, în temeiul cererii nr. 7801/15/27794 din 08.12.2015, depusă de către cet. Cebotari Vasile, au fost efectuate lucrări cadastrale curente la nivel de clădiri pentru construcțiile amplasate pe terenul vizat. În acest sens, potrivit actelor normative în vigoare la acel moment, solicitantului i-au fost eliberate actele necesare pentru legalizarea lucrărilor de construcție ale casei de locuit edificate în locul celei demolate, însă acestea nu au fost prezentate organului cadastral pentru înregistrare.

Cebotari Vasile a decedat la data de 26.07.2018 (f.d. 4).

Instanța reține că terenul cu nr. cadastral 7801113.263, cu suprafața de 0,1029 ha, amplasat în mun. *****, este înregistrat cu drept de proprietate după UAT municipiul Soroca.

Totodată, construcțiile cu nr. cadastrale 7801113.263.01, 7801113.263.02 și 7801113.263.03 au fost înscrise în Registrul bunurilor imobile la data de 26.08.2005, fără indicarea suprafeței acestora, exclusiv în scopul evaluării bunurilor imobile pentru impozitare, în conformitate cu Programul de măsuri privind implementarea noului sistem de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 670 din 09.06.2003, precum și cu Regulamentul cu privire la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1303/2004.

Mai mult ca atât, în cadrul ședinței de judecată însuși reprezentantul persoanei interesate-Leșan Nicolae, jurist al Primăriei mun. Soroca, a declarat că terenul cu nr. cadastral 7801113.263, situat în *****, este în prezent supus procedurii de delimitare, estimându-se că aceasta va dura aproximativ 2–3 luni.

În conformitate cu prevederile art.2548 alin.(3) din Codul civil, *„până la eliberarea certificatului de moştenitor, notarul poate elibera moştenitorului care a acceptat moştenirea un certificat de calitate de moştenitor în scopul legitimării sale în raporturile cu terţii. Certificatul de calitate de moştenitor nu produce efectele certificatului de moştenitor. La eliberarea certificatului de moştenitor, certificatul de calitate de moştenitor se revocă de către notar şi se restituie acestuia. Regulile cuprinse în prezentul alineat se menţionează în certificatul de calitate de moştenitor”.*

Astfel, la data de 13.05.2019, pe numele cet. Cebotari Maria a fost eliberat certificatul de calitate de moștenitor nr. 2282 (dosar succesoral nr. 605569/2018), act care nu are valoarea unui certificat de moștenitor și poate fi utilizat exclusiv în scopul legitimării moștenitorului în raporturile cu terții (f.d.5).

Potrivit art.28 alin.(1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998, *„înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente:*

a) actele administrative emise de autorităţile publice abilitate în modul stabilit de legislaţie, în vigoare la data adoptării lor, precum şi certificatele constatatoare emise în

conformitate cu prevederile Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, în procedura de aprobare tacită;

b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislaţiei în vigoare la data adoptării lor;

b[1]) antecontractele şi declaraţiile de exercitare a opţiunii, autentificate notarial, cu confirmarea comunicării către promitent;

c) certificatele de moştenitor;

d) hotărîrile instanţei de judecată;

e) procesele-verbale privind procurarea bunului imobil la licitaţie, întocmite de executorul judecătoresc şi confirmate de către instanţa de judecată, sau procesele-verbale de transmitere a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc;

e[1]) procesele-verbale ale licitaţiei, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitaţie şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, ori actele de separare a bunului imobil din masa debitoare, întocmite de către administratorul de insolvabilitate/lichidator, şi actele ce confirmă dreptul real sau personal al persoanei care a solicitat separarea bunului imobil din masa debitoare;

f) titlurile de autentificare a drepturilor deţinătorului de teren şi alte acte (adeverinţe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autorităţile publice abilitate, în modul stabilit de legislaţia în vigoare la data eliberării lor;

g) alte documente privind naşterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislaţiei în vigoare la data naşterii sau transmiterii acestor drepturi".

Instanța reține că, pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil amplasat în mun. *****, este necesară prezentarea unui certificat de moștenitor în care să fie indicat în mod expres bunul imobil succesoral, cu descrierea și identificarea acestuia prin număr cadastral, precum și transmiterea dreptului de proprietate de la defunctul Cebotari Vasile către moștenitori.

Totodată, materialele cauzei nu conțin probe care să confirme că dreptul de proprietate asupra bunului litigios a fost înregistrat pe numele defunctului, Cebotari Vasile, sau că acesta a deținut un titlu de proprietate susceptibil transmiterii pe cale succesorală.

Instanța subliniază că certificatul de calitate de moștenitor confirmă doar vocația succesorală a reclamantei, însă nu constituie temei juridic pentru dobândirea și înregistrarea dreptului de proprietate asupra unui bun imobil neînregistrat.

În asemenea circumstanțe, ținând cont de faptul că regimul juridic al terenului nu este pe deplin clarificat, procedura de delimitare fiind în curs de desfășurare, iar reclamanta nu a prezentat acte juridice primare care să confirme apartenența bunului imobil defunctului și transmiterea acestuia pe cale succesorală, instanța consideră că pretențiile privind recunoașterea dreptului de proprietate și dispunerea înregistrării acestuia în Registrul bunurilor imobile sunt premature și neîntemeiate, motiv
pentru care urmează a fi respinse.

În conformitate cu prevederile art. 239-241 din Codul de procedură civilă instanţa,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Acţiunea înaintată de Cebotari Maria, persoana interesată-Primăria mun. Soroca, privind recunoașterea dreptului de proprietate, se respinge integral ca neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de atac la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile, de la data pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Soroca, sediul Central.

Președintele ședinței,
Judecătorul **Ghenadie Mîțu**