Dosarul nr. 2-744/2024
PIGD 2-24056457-15-2-24052024-1

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

11 februarie 2026 **municipiul Cahul**

Judecătoria Cahul, sediul Central
Instanța de judecată compusă din:
Președinte de ședință, judecător Inga Gorlenco
Grefier Gorbunova Irina, Vulpe Alvina, Daniela Jorovlea

Cu participarea:
Reclamantului Romanat Vasile și reprezentantul reclamantului, avocatul Alexandru Arnaut
Reprezentantul pîrîtei Petraș Svetlana, avocatul Valeriu Negoiță
Reprezentantul intervenient accesoriu Consiliul raional Cahul Eduard Olaru,
Reprezentantul intervenient accesoriu Primăria mun. Cahul și Primarul municipiului Cahul, Avram Micinschi
Reprezentantul intervenient accesoriu IP Cadastru Bunurilor Imobile Victor Vișan
Interpret *****ov Raisa,

În lipsa:
Intervenient accesoriu de partea reclamantului Romanat Serghei, Romanat Anatolii, Cojuhari Olga, legal citați
Intervenient accesoriu de partea pîrîtului Petraș Andrei, Petraș Roma, Petraș Ion, legal citați

examinând în sediul instanței, în ședință de judecată publică, în limba de stat, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Romanat Vasile către Petraș Svetlana, intervenient accesoriu de partea pîrîtului Petraș Andrei, Petraș Roma, Petraș Ion, Consiliul raional Cahul, Primăria mun. Cahul, Primarul municipiului Cahul, IP Cadastru Bunurilor Imobile privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil prin uzucapiune, excluderea fostului proprietar din Registrul bunurilor imobile și cererea reconvențională depusă de Petraș Svetlana către Romanat Vasile, intervenient accesoriu de partea pîrîtului Romanat Serghei, Romanat Anatolii, Cojuhari Olga, Consiliul raional Cahul, Primăria mun. Cahul, Primarul municipiului Cahul, IP Cadastru Bunurilor Imobile privind evacuarea din bunul imobil fără acordarea altui spațiu locativ și încasarea cheltuielilor de judecată,

c o n s t a t ă :

Argumentele reclamantului expuse în cererea de chemare în judecată.

La data de 24 mai 2024, Romanat Vasile a depus cerere de chemare judecată către Petraș Svetlana privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil prin uzucapiune, excluderea fostului proprietar din Registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii a indicat faptul că, s-a născut pe data de *****, a locuit în *****. În ***** cînd a ajuns la majorat, i s-a repartizat apartamentul ***** de pe *****. S-a mutat în acel apartament, i-a îmbunătățit condițiile de trai, deoarece era într-o stare de paragină și locuiește pînă astăzi în acest bun imobil.

Indică că, în anul 2019 a decis să privatizeze apartamentul și a luat legătura cu autoritățile de privatizare, unde i s-a solicitat actele ce confirmă dreptul de proprietate. Din motiv că nu deținea acte

privind proprietatea bunului imobil, a depus cerere la primăria mun. Cahul prin care a solicitat actele care confirmă că acest imobil i-a fost repartizat. Arhiva statului l-a refuzat în eliberarea de careva acte din motiv că nu dispune de ele. La moment, nu are posibilitatea de a privatiza apartamentul din cauza lipsei de acte.

Adaugă că după ce s-a mutat cu traiul în apartament, a efectuat o renovare majoră, l-a conectat la apă, l-a gazificat, a încheiat contracte de aprovizionare cu serviciile comunale, a plătit cu regularitate toate serviciile comunale. Are viza de domiciliu pe adresa *****.

Consideră că a îndeplinit toate condițiile de a dobîndi un bun prin prescripție achizitivă, prevăzut la art. 335 Cod civil, este proprietar de bună credință, proprietatea este efectuată mai mult de 15 ani, proprietatea este utilă.

Face trimitere la prevederile art. 332 Cod civil, art. 484 alin.(2) Cod civil, art. 526 alin.(1) pct. a) Cod civil.

Confirmă prescripția asupra bunului imobil cu chitanțierele privind achitarea serviciilor comunale în apartament.

Indică că în procesul de acumulare a actelor pentru instanța de judecată, a aflat că, potrivit certificatului Serviciului Teritorial Cadastral Cahul din 26.04.2021, Petraș Svetlana este proprietara bunului imobil, în baza contractului de cumpărare vînzare nr. 1R-150 din 25 martie 1996, iar apartamentul a fost înscris în registru la data de 01 ianuarie 1990.

Adaugă că, potrivit înscrierii în Certificatul din Registrul Imobiliar din 26.04.2021, apartamentul cu suprafața de 33,7 mp cu numărul cadastral *****, situat în ***** a fost înregistrat pentru prima dată în registrul imobiliar, în baza contractului de cumpărare și vânzare a apartamentului din data de 25 martie 1996, adică înregistrarea apartamentului s-a făcut cu 6 ani înainte de privatizarea apartamentului, ceea ce a ridicat îndoieli cu privire la legalitatea acțiunilor registratorului și proprietarului apartamentului Petraș Svetlana, care a fost confirmată în procesul de verificare a tranzacției de privatizare a apartamentului.

Ulterior a constatat că, prin Decizia judecătoriei Cahul din 11 februarie 1997, contractul de vânzare-cumpărare din 25 martie 1996 a fost anulat ca tranzacție ilegală. Prin decizie s-a dispus:

Invalidarea contractului de vînzare cumpărare (privatizare) a apartamentului ***** *****, încheiat de Agenția Teritorială de Privatizare Cahul cu Petraș Svetlana la 10 noiembrie 1995 și înregistrată la Notariatul de Stat Cahul la 26 martie 1996.

Petraș Svetlana și Petraș Andrei ***** cu copilul lor minor urmează să fie evacuați din apartamentul ***** de pe *****.

Menționează că, Decizia Judecătoriei Cahul din 11 februarie 1997 a fost atacată cu recurs, iar prin hotărîrea Tribunalului Cahul din 4 noiembrie 1997, instanța a hotărît:

Se modifică hotărârea judecătoriei Cahul din 11 februarie 1997.

Invalidarea contractului de cumpărare și vanzare (privatizare) a apartamentului *****, încheiat de Agenția de Privatizare Teritorială Cahul cu Svetlana ***** Petraș la 10 noiembrie 1995 și înregistrat la Notariatul de Stat Cahul la 26 martie 1996.

Petraș Svetlana ***** și Petraș Andrei ***** cu copilul lor minor urmează să fie evacuați din apartamentul ***** de pe ***** fără ai prezenta altă locuință.

Hotărârea Tribunalului Cahul din 4 noiembrie 1997 este definitivă și a intrat în vigoare.

Adaugă reclamantul că, reprezentantul reclamantului, Romanat Vasile, avocatul Alexandru Arnaut, a depus cerere către Departamentul Cadastru Serviciul Teritorial Cadastral Cahul prin care a solicitat excluderea din registrul imobiliar al înscrierii la înregistrarea apartamentului ***** situat în *****, cu numărul cadastral *****, înscrisă în registrul imobiliar de Serviciul Cadastral Teritorial Cahul la data de 01.01.1990 pentru Petraș Svetlana ***** în baza contractului de cumpărare și vânzare a apartamentului nr. 1P-150 din 25 martie 1996. Cererea i-a fost respinsă.

Solicită reclamantul Romanat Vasile:

a recunoaște dreptului de proprietate prin prescripție achizitivă pentru apartamentul *****, cu suprafață de 33,7 mp. cu număr cadastral ***** situat în ***** pe numele Romanat Vasile cu domiciliul în *****.

să fie exclus din registrul bunului imobil IP „A.S.P.” din Registrul Imobiliar Departamentul Cadastru Serviciul Teritorial Cadastral Cahul, proprietarul Petraș Svetlana ***** pentru apartamentul ***** situat la *****, cu nr cadastral *****, suprafața 33,7 mp. în baza contractului de vînzare-cumpărare, transmitere primire a locuinței în proprietate privată nr 1P-150 din 03/25/1996, data înregistrării 01.01.1990.

Argumentele expuse în cererea reconvențională.

La data de 05 septembrie 2024, Petraș Svetlana a depus cerere reconvențională către Romanat Vasile privind evacuarea din bunul imobil fără acordarea altui spațiu locativ și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii a indicat că, Petraș Svetlana este proprietarul bunului imobil cu numărul cadastral ***** situat în *****, conform titlului de proprietate din data de 26.03.1996, iar pîrîtul Romanat Vasile locuiește împreună cu membrii familiei Iară permisiunea reclamantei în proprietate ce îi aparține.

Face trimitere la prevederile art. 510 alin. (2) Cod civil care indică că, *în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.*

Prin urmare, începând cu data de 26.03.1996, reclamanta Petraș Svetlana este proprietarul bunului imobil în baza contractului de vînzare-cumpărare, transmitere - primire a locuinței în proprietate privată. Necătând la faptul că reclamanta deține dreptul de proprietate asupra bunului imobil, pîrîtul și cu membrii familiei sale, până în prezent continuă să se folosească de acest bun imobil și refuză să-l elibereze, prin ce îi îngrădește reclamantei Petraș Svetlana dreptul de a intra în posesie de fapt asupra bunului și dreptul la folosință asupra sa.

Romanat Vasile nu poate deține careva acte asupra bunul imobil în litigiul deoarece Petraș Svetlana este proprietarul bunului imobil conform titlului de proprietate din data de 26.03.1996, acest fapt este confirmat prin actele anexate la materialele cauzei civile și anume Certificat din registrul bunurilor imobile, prezentat de către IP „Agenția Servicii Publice” Serviciu Cadastral Teritorial Cahul”.

Face trimitere la prevederile art. 526 alin. (1) și (3) Cod civil care indică că, *dreptul de proprietate asupra unui bun imobil sau mobil poate fi înregistrat în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art. 420, în temeiul hotărîrii judecătorești prin care se constată uzucapiunea, în folosul posesorului sub nume de proprietar care l-a posedat timp de 10 ani, în una din următoarele situatii: proprietarul înregistrat în registrul de publicitate a decedat ori, după caz, și-a încetat existența juridică; în registrul de publicitate a fost înregistrată declarația de renunțare la proprietate; bunul imobil este un teren, cu sau fără construcții, care nu a fost supus înregistrării primare în registrul bunurilor imobile. În cazurile prevăzute la alin. (1) lit. a) și b), termenul necesar pentru uzucapiune nu începe să curgă înainte de data decesului sau, după caz, de data în care a încetat existența juridică a proprietarului, respectiv înainte de data înregistrării declarației de renunțare la proprietate, chiar dacă intrarea în posesia bunului s-a produs la o dată anterioară.*

Adaugă că, acțiunea civilă înaintată de către Romanat Vasile este neîntemeiată și urmează a fi respinsă de către instanța de judecată, deoarece Petraș Svetlana este proprietarul bunului imobil, dînsa este în viață și a nu renunțat prin declarație la proprietatea sa.

Mai indică că, Petraș Svetlana a expediat în adresa pîrîtului o somație prin care l-a informat despre faptul că pîrîtul și membrii familiei sale prin acțiunile lor îi încălcă dreptul la folosirea proprietății care atentează în mod inadmisibil asupra drepturilor de proprietate asupra bunului imobil sus menționat. Petraș Svetlana i-a solicitat de a elibera proprietatea bunului imobil, fiind acordat un termen de 20 zile calendaristice, din momentul primirii somații la domiciliu. Concomitent i-a comunicat pîrîtului despre faptul că în caz de nesoluționare a pretențiilor sus indicate în interiorul termenului stabilit, va fi nevoită de a înainta o acțiune în instanța de judecată pentru soluționarea litigiului, cu suportarea cheltuielilor de judecată.

La data de 22.08.2022 Romanat Vasile a recepționat somația însă nu s-a conformat cerințelor legale ale reclamantei și ignoră până în prezent cerințele,

Face trimitere la prevederile art. 581 alin. (1) și (2) Cod civil care prevede că, *proprietarul unui bun are dreptul de a i se recunoaște dreptul de proprietate și de a obține sau recupera posesia sa de la oricare persoană care îl stăpînește de fapt, cu excepția cazului în care acea persoană are un drept de a poseda bunul, în sensul art. 484 alin. (3), opozabil proprietarului. Acțiunea în revendicare se înaintează contra persoanei care exercită stăpînirea de fapt a bunului la data înaintării.*

În condiția în care pârâții continuă până în prezent în mod abuziv și ilegal să locuiască și să folosească de bunul imobil, afectează dreptul reclamantei de proprietate ce este asigurat de Constituția Republicii Moldova cît și cadrul legal menționat supra, Protocolul adițional nr.l al Convenției Europene pentru Drepturile Omului, ori proprietarul dispune de posesia, folosința și dispoziția asupra bunului, posesia și folosința urmând să determine posibilitatea reală și tară impedimente a exploatării bunului, elemente ce în situația descrisă mai sus se încalcă și se creează impedimente în acest sens de către pârâți, fapt ce realizează o situație ilegală ce afectează dreptul de proprietate ale reclamantului asupra bunului ce-i aparține cu titlu de proprietate privată.

Solicită Petraș Svetlana:

- obligarea lui Romanat Vasile și membrii familiei, domiciliați în *****, de a nu pune piedici la folosirea proprietății, cu evacuarea lor din casa de locuit cu numărul cadastral ***** și terenul aferent casei cu numărul cadastral *****, situat în *****, care se află în proprietatea Petraș Svetlana, fără acordarea unui alt spațiu locativ.
- a încasa de la pîrîtul Romanat Vasile în folosul reclamantei Petraș Svetlana cheltuielile de judecată inclusiv și taxa de stat.

Prin Încheierea protocolară din 09 decembrie 2024, s-a dispus, în temeiul art. 67 Cod de procedură civilă atragerea în calitate de intervenienți accesorii în acțiunea depusă de Romanat Vasile membrii familiei Petraș – Petraș Andrei, Petraș Roma, Petraș Ion și în acțiunea reconvențională în calitate de intervenienți accesorii membrii familiei Romanat - Romanat Serghei, Romanat Anatolii, Cojuhari Olga.

Argumentele participanților la proces expusă în ședința de judecată.

Reclamantului Romanat Vasile și reprezentantul reclamantului, avocatul Alexandru Arnaut în ședința de judecată au susținut integral acțiunea lor și au solicitat respingerea cererii reconvenționale. Suplimentar a menționat faptul că, nu deține nici un act care să confirme că este proprietar. Proprietarul în 1999 era o doamnă care la moment se află în Moscova. Nu a avut nici o problemă să locuiască în acest imobil până a venit Petraș Svetlana și a invocat că bunul imobil este al ei. Am fost la primărie pentru a mi se oferi careva acte însă nu am hotărât nimic. Vecinii pot confirma starea bunului imobil la momentul când i s-a oferit. La acel moment, nu locuia nimeni în acea casă, poate spune că era doar fundamentul casei și doi pereți. Timp de zece ani nimeni nu s-a prezentat pentru a lua acest apartament, acum doi ani a venit Svetlana și invocă că apartamentul este al ei. Anterior, Ciobanu Nina închiria această casă, avea drept de folosință temporară. La moment, Ciobanu Nina este peste hotare, casa a fost lăsată în posesia lui. Pentru reparația acesteia am avut și ajutoare oferite de primărie.a primit ordin de repartizare de la Olga Surjîcova și Nistirenco Larisa. Ordinul de repartizare l-a primit în anul 1999, acest ordin a rămas în primărie, Olga Surjîcova i-a spus că când o să vrea să privatizeze să meargă după ordin. Nu are copie de pe ordin.

Reprezentantul pîrîtei Petraș Svetlana, avocatul Valeriu Negoiță în ședința de judecată au susținut integral cererea reconvențională și au solicitat respingerea acțiunii lui Romanat Vasile. Nu cunoaște dacă Svetlana Petraș este la curent cu decizia tribunalului prin care i s-a anulat dreptul de proprietate. Svetlana Petraș s-a aflat mult timp în afara țării, când a aflat că cineva dorește să obțină un drept de proprietate asupra acestui bun, a reacționat. Din motiv că Svetlana Petraș s-a aflat peste hotarele țării nu s-a prezentat pentru a înainta careva pretenții în momentul când se efectuau lucrări de reparație. La materialele dosarului nu există niciun act de dispoziție care să confirme repartizarea imobilului lui Romanat Vasile. Mai mult, chiar reprezentantul Primăriei a recunoscut în fața instanței că nu există niciun act scris, ci doar o presupusă decizie verbală a unei comisii, neidentificate și a unor funcționari de atunci. Din declarațiile reprezentantului Primăriei rezultă clar că nu a existat niciodată un temei legal pentru o asemenea repartiție și, în consecință, nici un drept juridic nu a fost dobândit de

către Romanat. Totodată, este recunoscut chiar de reprezentantul Consiliului Raional că dosarul de privatizare al lui Romanat Vasile nu a fost transmis în arhiva raională. Așadar, reclamantul nu dispune de niciun act autentic de proprietate. Referitor la afirmația că Petraș, nu s-ar fi adresat timp de 20 de ani, potrivit articolului 50 alin. (1), (2) și (4) din Codul civil proprietarul are dreptul de posesie, folosință și dispoziție asupra bunului, iar libertatea de a nu-l folosi este tot un atribut al dreptului de proprietate. Așadar, faptul că Petraș nu a locuit efectiv în apartament o perioadă de timp, nu afectează valabilitatea dreptului său de proprietate, care este înregistrat în Registrul bunurilor imobile și protejat de lege. Cu referire la argumentul că ar fi expirat termenul de prescripție pentru evacuare, nu este prevăzut în lege un termen de prescripție pentru evacuarea unei persoane din bunul proprietate personală. Dreptul de proprietate nu se prescrie, nu se pierde și nu poate fi anulat prin simpla nefolosire a bunului. Este de menționat că, dreptul de proprietate asupra apartamentului este înregistrat în Registrul bunurilor imobile pe numele Svetlanei Petraș, fapt confirmat de Serviciul Cadastral Teritorial Cahul. Nimeni, până astăzi, nu s-a adresat instanței pentru a cere radierea dreptului de proprietate al doamnei Petraș. Potrivit legii, radierea unui drept de proprietate se poate face numai în termen de 3 ani de la data la care hotărârea de nulitate a contractului de privatizare a devenit definitivă. În speță, acel termen a expirat de mult, de peste două decenii. Prin urmare, hotărârea veche, neexecutată, este caducă și nu mai poate produce efecte juridice. În drept, reclamantul invocă uzucapiunea, dar condițiile acesteia nu sunt întrunite. Conform articolului 526 alin. (1) și (3) din Codul civil , dreptul de proprietate prin uzucapiune poate fi recunoscut doar dacă proprietarul înregistrat a decedat sau și-a încetat existența juridică. Petraș Svetlana este în viață, este proprietar legal și nu a renunțat la acest drept. Prin urmare, nu există niciun temei pentru a calcula termenul de 10 ani invocat de reclamant și nici pentru a recunoaște uzucapiunea.

Reprezentantul intervenient accesoriu Consiliul raional Cahul, Eduard Olaru, în ședința de judecată a menționat că există confirmare din partea președintelui raionului Cahul precum că Romanat Vasile niciodată nu s-a adresat privind privatizarea fondului locuinței. Referitor la problema privatizării apartamentului ***** de pe *****, potrivit informațiilor existente, acest apartament ar fi fost privatizat în anul 1996 de către Petraș, însă la acel moment exista Agenția de Privatizare. În acea perioadă, procesul de privatizare era gestionat de Agenția de Privatizare, Comisia de Privatizare pe lângă Consiliul Raional, nu activa. Prin urmare, nu dețin nicio informație oficială privind privatizarea apartamentului de către domnul Romanat sau de către doamna Petraș. În evidențele Consiliului Raional nu există un dosar de privatizare aferent acestui imobil. Inițial, apartamentele erau privatizate prin intermediul Agenției de Privatizare, însă această comisie a fost lichidată la sfârșitul anilor 1990. După desființarea Agenției de Privatizare, s-a constituit o nouă comisie pe lângă Consiliul Raional, care permitea privatizarea doar contra plată, nu prin bonuri patrimoniale, cum era anterior. Această Comisie de Privatizare a fost fondată în anii 2000–2001, însă toate materialele și dosarele privind privatizarea, de la Agenția de Privatizare au fost transmise către Arhiva Raională. Totuși, în dosarul cauzei se menționează expres că documentele privind acest apartament nu au fost transmise în arhivă și că nu există urme ale unui dosar de privatizare privind acest imobil. Din aceste motive, rezultă suspiciuni rezonabile că ar fi existat nereguli sau chiar o posibilă infracțiune comisă de către doamna Petraș Svetlana și anume s-a fraudat procesul de privatizare, întrucât materialele nu au fost predate la momentul lichidării Agenției. Este imposibil ca, pentru același apartament, să fi fost emise două ordine de privatizare, iar legea interzice în mod expres emiterea a două ordine pentru același bun imobil. Dacă, totuși, s-a întâmplat acest lucru, actul de privatizare emis ulterior este nul absolut. Totodată, Consiliul Raional nu are nici o competență asupra apartamentului în litigiu și nu a fost implicat în procesul de privatizare, conform documentelor studiate. Cu toate acestea, nu este clar din ce motiv Romanat nu s-a adresat la Cadastru cu o cerere de radiere a înscrierii din registrul bunurilor imobile, dat fiind faptul că, până în prezent, apartamentul figurează înscris pe numele Petraș Svetlana. Orice persoană care consideră că privatizarea a fost ilegală trebuie să se adreseze la Cadastru pentru a solicita radierea înscrierii, mai ales că există o hotărâre judecătorească care a constatat ilegalitatea privatizării realizate de către doamna Petraș. Prin urmare, Romanat trebuia să solicite radierea dreptului de proprietate în baza acestei hotărâri, însă, din datele dosarului, rezultă că nu a făcut acest demers. În concluzie, Consiliul Raional este de acord cu cererea înaintată de către Romanat, întrucât s-a dovedit că acesta a locuit efectiv în apartament timp de mai mulți ani, fapt confirmat prin

materialele anexate la dosar, iar cererea Svetlanei Petraș urmează a fi respinsă, iar dreptul de proprietate asupra apartamentului trebuie recunoscut după Romanat, ca persoană care a beneficiat de locuință în mod legal și îndelungat. Comisia de privatizare nu știa și nici nu putea ști despre faptul că a fost anulat contractul de vânzare cumpărare, deoarece Comisia de Privatizare nu se ocupă cu acumularea informației privind privatizarea, Comisa de Privatizare este formată numai pentru privatizarea contra plată și lucrează numai la cereri. Lipsește un ordin precum că, acest apartament i s-a atribuit lui Romanat, dar cunoaște că Romanat locuiește de mulți ani în acel apartament și el nu putea fi repartizat în acel apartament fără ordin.

Reprezentantul intervenient accesoriu Primăria mun. Cahul și Primarul municipiului Cahul, Avram Micinschi în ședința de judecată a menționat că cu referire la argumentul reclamantului precum că, Primăria a eliberat un ordin de repartiție în anul 1999, la acel moment, în funcție era un alt jurist. El se afla în același birou cu acel jurist și a fost martor când Romanat s-a adresat la Primărie referitor la apartament. Juristul Mîndru Ștefan, a confirmat că apartamentul respectiv nu a fost repartizat de către Primărie, ci prin proces-verbal de către Sovhozul „Fabrika-Prut" și că locuința a fost oferită părinților lui Romanat, întrucât pe atunci el era minor. La acel moment, doamna Petraș nu avea nici o legătură cu acest apartament. De unde și cum a apărut ulterior dreptul de proprietate, nu cunoaște. După anul 1996, agenția de privatizare a fost lichidată, însă nu este clar prin ce acte doamna Petraș a reușit să privatizeze acel apartament pe numele său. Ea a plecat o perioadă, iar acum, după mulți ani, a revenit, pretinzând drepturi asupra acestui bun. În realitate, în acel apartament au locuit alți chiriași, iar locuința a fost repartizată prin intermediul sindicatului și al administrației Sovhozului „Fabrika-Prut", nu de către Primărie. Comisia de pe lângă Primărie privind protecția copilului, întrucât familia Romanat se afla atunci într-o situație dificilă, a emis doar o hotărâre orală, fără existența unui act oficial, din acest motiv, atunci când Romanat a venit la Primărie, nu au putut să-l ajute cu documente și l-a îndrumat să se adreseze instanței de judecată și Serviciului Cadastral. Există hotărâre, care prevede expres că doamna Petraș a obținut privatizarea apartamentului prin înșelăciune, prezentând acte false, iar contractul de privatizare a fost declarat nul. Din acel moment trebuiau întreprinse măsuri pentru restabilirea dreptului, însă Romanat nu a știut despre acest fapt, nu a avut acte juridice și nici nu și-a angajat un avocat care să-l ajute să clarifice situația. Pe doamna Petraș nu a văzut-o niciodată să se adreseze la Primărie cu vreo cerere sau solicitare privind acest apartament. Acest apartament s-a aflat la balanța Sovhozului Fabrika-Prut, era o gospodărie colectivă care a falimentat și astăzi mai sunt vreo doi lideri și mai sunt martori care au confirmat în judecata trecută că Petraș a falsificat acte pentru a obține acest apartament. Acționarii Sovhozului Fabrika-Prut ce au mai rămas sunt Mironescu și Vulpe Ecaterina, dar nu mai este acea Întreprindere, este o altă formă de organizare.

Reprezentantul intervenient accesoriu IP Cadastru Bunurilor Imobile Victor Vișan a menționat că, în Registrul bunurilor imobile, conform certificatului din data de 24.04.2021, proprietarul bunului imobil, situat pe ***** este Petraș Svetlana *****în temeiul contractului de privatizare din anul 1996, autentificat de către notarul Bujoreanu Olga *****, la data de 25.03.1996. Conform dosarului și registrului bunurilor imobile, la data de 27.03.1995 Munteanu Svetlana, actuala Petraș Svetlana s-a adresat la Cadastrul Bunurilor Imobile, fostul B.I.T., cu cerere privind efectuarea inventarierii bunului pentru a privatiza apartamentul respectiv, în baza unei Hotărâri a administrație Gas- „Prut„ prin care i se repartizează d-ei Munteanu Svetlana apartamentul de pe *****. A fost depusă și o cerere cu privire la înregistrarea contractului de privatizare. Contractul de privatizare a fost înregistrat la B.I.T. la data de 26.03.1993, care a fost autentificat de notarul Bujoreanu. Ulterior când a avut loc trecerea de la B.I.T. (Biroul de Inventariere Tehnică) la Cadastrul Bunurilor imobile, dreptul lui Petraș nu a fost transcris în registrul Bunurilor Imobile din motive tehnice sau a fost o omisiune. Conform legii cadastrului, toate înregistrările la B.I.T. se consideră valabile, au forță juridică. Respectiv când s-a adresat clientul care a solicitat certificatul privind înscrierile, colega care a eliberat certificatul din registru, consultând dosarul tehnic, a introdus informația din dosarul tehnic în Registrul Bunurilor Imobile, la data de 26.04.2021 conform registrului electronic. Petraș Svetlana a fost înregistrată doar în baza contractului de privatizare, ulterior dînsa urma să se adreseze la comisia de privatizare și să solicite extras din procesul verbal al comisiei de privatizare în care vor fi stipulați toți membrii care au participat la privatizare. Ulterior la

cerere urmau să fie actualizate datele și să fie incluși în registru, toate persoanele care au participat la privatizare.

Cu referire la mențiunea anul 01.01.1990, explică că, este un mod de a introduce datele în registru atunci când nu se cunoaște data exactă a înregistrării. Data din contractul de privatizare a fost când cadastrul nu exista. Ulterior, la înregistrarea masivă au fost introduse cereri pentru fiecare om în parte și data înregistrării în cadastru era data când a fost depusă cerere la înregistrarea masivă. Bunurile care au fost omise sau din careva motive nu au fost înregistrate în cadastru, ulterior persoanele cointeresate, proprietarii, prezentau o cerere la cadastru și în baza cererii acestora urma să fie înregistrat dreptul în registru. Înregistrarea este valabilă, aceasta trebuie doar transcrisă la cadastru, nu sunt cazuri care nu au fost trecut de la B.I.T. la cadastru. Înregistrarea masivă în oraș a avut loc în anul 2000.

Data de 01.01.1990, este o dată provizorie de înregistrare, așa cum registrul nu-ți permite să introduci datele dacă nu introduci data. În registru există informație că a fost înregistrat bunul la B.I.T. doar că în cadastru nu a fost înregistrat. Anume 01.01.1990 sau 01.01.1900, colega posibil a omis și a scris 1990, dar toate bunurile care nu au cerere de înregistrare se introduceau cu data de 01.01.1900. În cadastru, cerere de înregistrare pe acest bun imobil nu există doar la B.I.T. La ședințele anterioare Svetlanei Petraș i-a fost sfătuit ca aceasta să meargă cu contractul de privatizare și să depună cerere la înregistrare pentru a fi transcris dreptul ei de la B.I.T. la cadastru. Nu este posibil de a modifica înregistrarea doar în baza hotărârii, mai este nevoie și de acordul persoanei care este înregistrată în registru. Proprietarul bunului imobil este Petraș Svetlana, aceasta doar urmează să meargă și să-și transcrie dreptul de proprietate în cadastru.

Intervenientul accesoriu Cojuhari Olga în ședința de judecată a menționat că, din anul 2008 locuiește cu soțul în acest imobil, soțul locuiește în acest imobil din anul 1999. Toate serviciile comunale sunt pe numele soțului. Petraș Svetlana a fost o dată la ei la poartă și le-a spus că este casa ei. Vecinii le-au spus să nu o asculte deoarece aceasta a făcut acte false. Au investit bani în acest imobil, nu au altă locuință, Petraș Svetlana nu investit nici un ban în casă.

Intervenienții accesorii de partea pîrîtului Petraș Andrei, Petraș Roma, Petraș Ion, legal citați în ședința de judecată nu s-au prezentat.

În prezența datelor de citare legală, instanța a dispus examinarea în lipsa lor.

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind opinia participanților la proces în coroborare cu materialele prezentate, apreciind probele prezentate întru susținerea pretențiilor formulate, ținând cont de probatoriul administrat și legislația pertinentă, instanța de judecată consideră necesar de a respinge cererea de chemare în judecată înaintată de Romanat Vasile și cererea reconvențională depusă de Petraș Svetlana ca fiind neîntemeiată, din următoarele considerente.

Potrivit art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*

În corespundere cu art. 121 Cod 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.*

Totodată, potrivit art. 130 Cod 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 pricinii. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele.

Conform art. 239 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) Codul de procedură civilă, *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.*

Potrivit cererii de chemare în judecată reclamantul Romanat Vasile este născut în anul *****, din declarațiile acestuia a crescut în *****. /f.d.14/.

Tot din conținutul cererii de chemare în judecată, reclamantul indică că, în *****, cînd a ajuns la majorat i s-a repartizat apartamentul ***** de pe *****. A trecut cu traiul în acel apartament, l-a îmbunătățit deoarece era într-o stare de paragină, unde locuiește pînă astăzi.

Potrivit certificatului, eliberat de I.P. ,,Agenția Servicii Publice" din data de 26.04.2021, apartamentul ***** de pe *****, cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 33,7 m.p. aparține cu drept de proprietate Petraș Svetlana, temeiul înscrierii Contract de vînzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 1P-150 din 25.03.1996. Data înregistrării 01.01.1990. /f.d.24/.

Indică reclamantul că, în anul 2019 a decis să privatizeze apartamentul și în acest a depus cerere la Primăria mun. Cahul prin care a solicitat actele care confirmă că acest imobilul i-a fost repartizat, însă prin răspunsurile obținute, a fost refuzat în eliberarea de careva acte din motiv că nu dispun de ele.

Astfel, potrivit răspunsului, eliberat de serviciul arhivă Cahul cu nr. 354 din 26 martie 2019, o decizie a Consiliului municipal Cahul ori dispoziție a primarului mun. Cahul despre eliberarea ordinului de repartiție a spațiului locativ din ***** apartamentul ***** pe numele Romanat Vasile pentru anul 2000 nu este transmisă la păstrarea de stat, motiv din care nu poate elibera acest act. /f.d.15/.

În susținerea acțiunii sale, Romanat Vasile a anexat copiile contractelor privind prestarea serviciilor comunale încheiate cu Î.C.S. ,,GNF Furnizare Energie" S.R.L., /f.d.16-17/, S.R.L. ,,Cahul Gaz", /f.d.18, 19-20/, dînsul, în calitate de consumator, locul de consum ***** apartamentul ***** *****

La materialele cauzei a fost anexată Decizia judecătoriei Cahul din 11 februarie 1997, emisă în urma examinării cauzei civile intentate la acțiunea depusă de Cebanu Nina către Agenția Teritorială de Privatizare Cahl și Petraș Svetlana, Petraș Andrei, Agrogospodăria de Stat ,,Prut,, prin care s-a hotărît:

Invalidarea contractului de vînzare cumpărare (privatizare) a apartamentului ***** *****, încheiat de Agenția Teritorială de Privatizare Cahul cu Petraș Svetlana ***** la 10 noiembrie 1995 și înregistrată la Notariatul de Stat Cahul la 26 martie 1996.

Petraș Svetlana ***** și Petraș Andrei ***** cu copilul lor minor urmează să fie evacuați din apartamentul ***** de pe *****.

În susținerea pretenției sale, reclamantul a anexat și Hotărîrea Tribunalului Cahul din 4 noiembrie 1997, prin care s-a hotărît:

Se modifică hotărârea Judecătoriei Cahul din 11 februarie 1997.

Invalidarea contractului de cumpărare și vînzare (privatizare) a apartamentului *****, încheiat de Agenția de Privatizare Teritorială Cahul cu Svetlana ***** Petraș la 10 noiembrie 1995 și înregistrat la Notariatul de Stat Cahul la 26 martie 1996.

Petraș Svetlana ***** și Petraș Andrei ***** cu copilul lor minor urmează să fie evacuați din apartamentul ***** de pe stradă Izvoarelor, 5d din Cahul fara ai prezenta altă locuință.

Hotărârea Tribunalului Cahul din 4 noiembrie 1997 este definitivă și a intrat în vigoare.

Cu referire la acțiunea reclamantului Romanat Vasile.

Instanța de judecată notează că reclamantul Romanat Vasile solicită recunoașterea dreptului de proprietate pri prescripție achizitivă pentru bunul imobil apartamentul ***** de pe *****.

Art. 7 Cod civil prevede că, *(1) Legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare.*

(2) Legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare.

(3) De la data intrării în vigoare a legii noi, efectele legii vechi încetează, cu excepţia cazurilor în care legea nouă prevede altfel.

(6) Dispoziţiile legii noi privitoare la termenele de prescripție atît extinctivă, cît și achizitivă (uzucapiune) se aplică termenului de prescripție care a început să curgă înainte de data intrării ei în vigoare și nu a expirat înainte de acea dată. În acest caz, termenul curs anterior se ia în cont. Începutul, suspendarea și întreruperea termenului de prescripție se determină, pentru perioada anterioară intrării în vigoare a legii noi, de legea veche.

Astfel, conform art. 11 al Codului civil, *apărarea dreptului civil se face prin: a) recunoaşterea dreptului.*

Potrivit art. 320 Cod civil (2) *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 proprietate.*

Art. 321 alin. (2) Cod civil *stipula că în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândeşte la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.*

Articolul 332 Codului civil prevedea că *dacă o persoană, fără să fi dobîndit dreptul de proprietate, a posedat cu bună-credinţă sub nume de proprietar un bun imobil pe parcursul a 15 ani, aceasta devine proprietarul bunului respectiv. Dacă un bun imobil şi drepturile asupra lui sînt supuse înregistrării de stat, dreptul de proprietate se dobîndeşte în temeiul alin. (1) din momentul înregistrării. Bunurile imobile vor putea fi dobîndite în proprietate prin uzucapiune numai în cazurile în care acestea nu sînt înregistrate în registru bunurilor imobile ţinut de către Oficiile Cadastrale Teritoriale. Dreptul de proprietate prin uzucapiune nu poate fi dobîndit asupra construcţiilor edificate neautorizat din următoarele motive.*

Conform art.320 alin.(2) Cod civil, *uzucapiunea imobiliară constituie unul din modurile de dobîndire a dreptului de proprietate asupra imobilului, iar drept temei al înregistrării dreptului de proprietate, dobîndit prin uzucapiune, va fi hotărîrea judecătorească irevocabilă de constatare a faptului uzucapiunii.*

Potrivit art. 498 Cod civil *În cazurile și în condițiile prevăzute de lege, posesorul sub nume de proprietar poate invoca dobîndirea dreptului asupra bunului posedat din momentul intrării în posesie (dobîndirea cu bună-credință, ocupațiunea, accesiunea) sau, după caz, din momentul împlinirii termenului de posesie prevăzut de lege (uzucapiune sau prescripție achizitivă).*

Conform art. 509 Cod civil (2) *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 proprietate ca efect al dobîndirii cu bună-credinţă.*

Art. 526 Cod civil prevede că *(1) Dreptul de proprietate asupra unui bun imobil sau mobil poate fi înregistrat în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art. 420, în temeiul hotărîrii judecătorești prin care se constată uzucapiunea, în folosul posesorului sub nume de proprietar care l-a posedat timp de 10 ani, în una din următoarele situații:*

a) proprietarul înregistrat în registrul de publicitate a decedat ori, după caz, și-a încetat existența juridică

b) în registrul de publicitate a fost înregistrată declarația de renunțare la proprietate

c) bunul imobil este un teren, cu sau fără construcții, care nu a fost supus înregistrării primare în registrul bunurilor imobile.

(2) În toate cazurile, posesorul poate dobîndi dreptul numai dacă a depus cererea de înregistrare a dreptului de proprietate, în temeiul hotărîrii judecătorești, în registrul de publicitate înainte ca un terț să fi depus propria cerere de înregistrare a dreptului în folosul său, pe baza unui temei legitim, în cursul sau chiar după împlinirea termenului necesar pentru uzucapiune.

(3) În cazurile prevăzute la alin. (1) lit. a) și b), termenul necesar pentru uzucapiune nu începe să curgă înainte de data decesului sau, după caz, de data în care a încetat existența juridică a

proprietarului, respectiv înainte de data înregistrării declarației de renunțare la proprietate, chiar dacă intrarea în posesia bunului s-a produs la o dată anterioară.

Din norma citată supra - 526 Cod civil, rezultă faptul că, legiuitorul condiționează invocarea dreptul la uzucapiune contrar cuprinsului registrului de publicitate *fie că,* proprietarul înregistrat în registrul de publicitate a decedat *fie că,* în registrul de publicitate a fost înregistrată declarația de renunțare la proprietate sau bunul imobil este un teren, cu sau fără construcții, care nu a fost supus înregistrării primare în registrul bunurilor imobile.

Potrivit certificatului, eliberat de I.P. „Agenția Servicii Publice" din data de 26.04.2021, bunul imobil apartamentul ***** de pe *****, cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 33,7 m.p., la care pretinde reclamantul Romanat Vasile, aparține cu drept de proprietate Petraș Svetlana, temeiul înscrierii Contract de vînzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 1P-150 din 25.03.1996. Data înregistrării 01.01.1990.

Instanța mai notează că deși prin Hotărârea Tribunalului Cahul din 4 noiembrie 1997 s-a dispus invalidarea contractului de cumpărare si vanzare (privatizare) a apartamentului *****, încheiat de Agenția de Privatizare Teritorială Cahul cu Svetlana ***** Petraș la 10 noiembrie 1995 și înregistrat la Notariatul de Stat Cahul la 26 martie 1996, cu evacuarea familiei Petraș Svetlana din imobil, totuși dreptul de proprietate al Svetlanei Petraș încă figurează în I.P. „Agenția Servicii Publice" Cadastrul bunurilor Imobile.

Este de reținut faptul că, acțiunea în baza căreia a fost emisă Hotărârea Tribunalului Cahul din 4 noiembrie 1997 a fost intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Cebanu Nina. Potrivit hotărîrii, ultima invocă dreptul de proprietate asupra bunului imobil, iar ca temei a făcut trimitere la faptul că în anul 1982 Agrogospodăria de Stat „Prut„ i-a repartizat acest apartament familiei sale, formată din 4 membri.

Contrar faptului că Cebanu Nina a avut cîștig de cauză în acțiunea civilă, nu există o claritate din ce motiv nu s-a solicitat rectificarea înscrierii dreptului de proprietate al Svetlanei Petraș în Registrul bunurilor imobile.

Contrar faptului că reclamantul, în susținerea acțiunii sale, face trimitere la art. 526 Cod civil, totuși nu sunt întrunite condițiile de a recunoaște dreptul de proprietate prin uzucapiune, deoarece însăși proprietara, conform Registrului bunurilor imobile, Petraș Svetlana, care este în viață, solicită evacuarea familiei Romanat din acest bun imobil și prin acțiunea reconvențională își revendică dreptul de proprietate.

La fel, deși reclamantul invocă că acest bun imobil i-a fost atribuit, de către primăria mun. Cahul cînd a împlinit majoratul, totuși la materialele cauzei lipsește un mijloc material de probă din care să rezulte acest fapt. Mai mult, acest fapt este confirmat prin certificatul cu nr. 354 din 26 martie 2019, care îi comunică lui Romanat Vasile că la Serviciul Raional de Arhivă Cahul nu a fost transmisă o dispoziție a primarului de Cahul privind eliberarea ordinului de repartiție a spațiului locativ.

La fel, reprezentantul Consiliul raional Cahul, Eduard Olaru, în ședința de judecată a menționat că, lipsește un ordin precum că, acest apartament i s-a atribuit lui Romanat, iar reprezentantul Primăriei mun. Cahul și Primarul municipiului Cahul, Avram Micinschi în ședința de judecată a menționat că, apartamentul s-a aflat la balanța Agrogospodăriei de Stat „Prut„ o gospodărie colectivă care, în prezent a falimentat. Apartamentul respectiv a fost repartizat prin intermediul sindicatului și al administrației Sovhozului „Fabrika-Prut" Svetlanei Munteanu (actuala Petraș). Ulterior, comisia privind protecția drepturilor copilului, a permis, printr-o hotărîre verbală familiei Romanat să locuiască acolo.

Potrivit ASP Departamentul înregistrare a unităților de drept Serviciul Înregistrare a unităților de drept Cahul, Gospodăria Agricolă de Stat „Prut„ înregistrată la data de 27 mai 1994 a fost lichidată la data de 24.11.2000, prin programul Pămînt.

Conform art. 438 Cod civil *(1) Cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. (2) Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru. (3) Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin*

declarație dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărîre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond.

Iar, potrivit art. 439 Cod civil (*1) Orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă: a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greşit calificat de către registrator; b) 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; c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie; d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.*

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

(5) Acțiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent sau separat, **după ce a fost admisă acțiunea de fond,** cînd este cazul.

Față de cele expuse, mai sus, instanța de judecată notează că, deși la materialele cauzei civile este anexată Hotărârea Tribunalului Cahul din 4 noiembrie 1997 prin care s-a constatat ilegalitatea privatizării realizate de către Svetlana Petraș și s-a dispus invalidarea contractului de cumpărare si vînzare (privatizare) a apartamentului *****, încheiat de Agenția de Privatizare Teritorială Cahul cu Svetlana ***** Petraș la 10 noiembrie 1995 și înregistrat la Notariatul de Stat Cahul la 26 martie 1996, totuși avînd în vedere faptul că, Romanat Vasile a solicitat prin acțiunea sa, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil prin prescripție achizitivă, care este neîntemeiată, ajunge la concluzia de a respinge integral acțiunea formulată din numele Romanat Vasile, ca fiind neîntemeiată.

Suplimentar, instanța de judecată notează că, la depunerea acțiunii, reclamantul Romanat Vasile a achitat suma de 795 lei, cu titlul de taxă de stat.

La materialele cauzei a fost anexată, Certificatul privind valoarea bunului imobil în scopul impozitării, potrivit căreia valoarea estimată a bunului este suma de 26 493 lei.

Reclamantul a formulat 2 pretenții: pretenția privind recunoașterea dreptului de proprietate al bunului imobil care este o pretenție patrimonială (valoarea bunului imobil 26493 lei - valoarea taxei de stat - 1109.68 lei) și pretenția privind rectificarea în Registru bunurilor imobile, care este o pretenție nepatrimonială cu valoarea de 250 lei.

Avînd în vedere faptul că, la depunerea acțiunii, reclamantul a achitat taxa de stat în mărime de 795 lei, prin prezenta hotărîrea va dispune încasarea diferenței taxei de stat în sumă de 564,68 lei.

Cu referire la acțiunea reconvențională depusă de Petraș Svetlana.

Prin cererea reconvențională, Petraș Svetlana solicită obligarea lui Romanat Vasile și membrii familiei, domiciliați în *****, de a nu pune piedici la folosirea proprietății, cu evacuarea lor din casa de locuit cu numărul cadastral ***** și terenul aferent casei cu numărul cadastral *****, situat în *****, care se află în proprietatea Petraș Svetlana, fără acordarea unui alt spațiu locativ.

Reclamanta își revendică dreptul de proprietate cu trimitere la dreptul său de proprietate înscris în Registrul bunurilor imobile, conform certificatului, eliberat de I.P. „Agenția Servicii Publice" potrivit căruia apartamentul ***** de pe *****, cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 33,7 m.p. aparține cu drept de proprietate Petraș Svetlana, temeiul înscrierii Contract de vînzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 1P-150 din 25.03.1996. Data înregistrării 01.01.1990 și art. 501 Cod civil care indică că, (1) *Proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă.*

Instanța de judecată notează că, contrar mențiunii în Registrul bunurilor imobile, privind dreptul de proprietate, totuși la materialele cauzei sunt anexate Decizia judecătoriei Cahul din 11 februarie 1997, emisă în urma examinării cauzei civile intentate la acțiunea depusă de Cebanu Nina către Agenția Teritorială de Privatizare Cahul și Petraș Svetlana, Petraș Andrei, Agrogospodăria de Stat „Prut„ și hotărîrea Tribunalului Cahul din 4 noiembrie 1997, prin care s-a hotărît invalidarea contractului de

cumpărare si vanzare (privatizare) a apartamentului *****, încheiat de Agenția de Privatizare Teritorială Cahul cu Svetlana ***** Petraș la 10 noiembrie 1995 și înregistrat la Notariatul de Stat Cahul la 26 martie 1996, cu evacuarea familiei Petraș Svetlana din bunul imobil fără a-i prezenta altă locuință.

Prezent în cadrul ședinței de judecată, reprezentantul Consiliul raional Cahul Eduard Olaru, a menționat că, în evidențele Consiliului Raional nu există un dosar de privatizare aferent acestui imobil în Arhiva Raională. Din aceste motive, rezultă suspiciuni rezonabile că ar fi existat nereguli sau chiar o posibilă infracțiune comisă de către doamna Petraș Svetlana și anume s-a fraudat procesul de privatizare, întrucât materialele nu au fost predate la momentul lichidării Agenției.

Conform art. 438 Cod civil *(1) Cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.*

(2) Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru.

(3) Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărîre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond.

(4) Acțiunea de fond poate fi, după caz, o acțiune în constatare sau declarare a nulității ori a ineficienței actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acțiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărîrii judecătorești sau cerere de contestare a hotărîrii arbitrale, precum și altă acțiune care poate avea ca efect întemeierea unei acțiuni în rectificare.

Potrivit art. 440 Cod civil (1) ***Acțiunea în rectificare este imprescriptibilă.***

Conform art.581 Cod civil, *(1) Proprietarul unui bun are dreptul de a i se recunoaşte dreptul de proprietate şi de a obține sau recupera posesia sa de la oricare persoană care îl stăpânește de fapt, cu excepția cazului în care acea persoană are un drept de a poseda bunul, în sensul art.484 alin.(3), opozabil proprietarului. (2) Acțiunea în revendicare se înaintează contra persoanei care exercită stăpânirea de fapt a bunului la data înaintării.*

Se reține că dreptul de proprietate conferă titularului său prerogativa de a poseda, folosi și dispune de bunul ce îi aparține, precum și dreptul de a solicita protecția acestui drept în cazul în care acesta este încălcat. În acest sens, proprietarul unui bun imobil este în drept să solicite, pe cale judiciară, obligarea terțului care ocupă imobilul fără un titlu juridic valabil să înceteze această ocupare și să elibereze spațiul respectiv. Acțiunea în evacuare constituie unul dintre mijloacele juridice prin care proprietarul își poate apăra dreptul de folosință asupra bunului, în condițiile în care ocuparea unui spațiu fără existența unui titlu locativ sau a unui alt temei juridic reprezintă o atingere adusă exercițiului deplin al dreptului de proprietate.

Totodată, exercitarea unei asemenea acțiuni presupune, în mod obligatoriu, dovedirea de către reclamant a calității sale de proprietar asupra bunului litigios. Sarcina probei revine celui care formulează pretenția în justiție, acesta fiind obligat să prezinte instanței acte și alte mijloace de probă care să confirme în mod cert dreptul de proprietate asupra bunului din care se solicită evacuarea unei persoane. Pretenția privind evacuarea pârâtului nu poate fi admisă, deoarece exercitarea acțiunii în evacuare este condiționată de existența și dovedirea dreptului de proprietate asupra spațiului litigios. Or, din analiza materialelor cauzei, instanța a stabilit că, deși pînă în prezent, Petraș Svetlana figurează ca proprietar al bunului imobil în Registrul bunurilor imobile, totuși la materialele cauzei civile este anexată hotărîre judecătorească prin care s-a constatat faptul că, procesul de privatizare din numele Petraș Svetlana a fost invalidat, hotărîrea judecătorească din 4 noiembrie 1997 este definitivă, iar acțiunea în rectificare este imprescriptibilă pentru părțile interesate.

În acest context, instanța se judecată subliniază că, potrivit principiilor dreptului civil și regulilor privind sarcina probei, reclamantului îi revine obligația de a face dovada dreptului său de proprietate asupra bunului revendicat sau asupra spațiului din care solicită evacuarea unei persoane. Or, din materialele cauzei nu rezultă existența unui titlu juridic valabil sau a altor acte probatorii care să ateste în mod cert apartenența bunului imobil.

Prin urmare, în lipsa unor dovezi clare privind dreptul de proprietate, instanța reține că reclamanta nu a demonstrat temeiul juridic necesar pentru a pretinde evacuarea pârâtului din acel spațiu.

Astfel, dreptul de proprietate al Svetlanei Petraș va exista pînă cînd persoana interesată va solicita rectificarea înscrierii dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile și avînd în vedere faptul că Romanat Vasile locuiește în acest bun imobil cel puțin din anul 2008, fapt ce rezultă din contractele de prestare a serviciilor comunale, Petraș Svetlana nu este în drept să solicite evacuarea familiei Romanat Vasile din acest bun imobil, considerente din care va respinge acțiunea reconvențională, ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu prevederile 238-241 Codul de procedură civilă, instanța de judecată,

h o t ă r ă ş t e :

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Romanat Vasile către Petraș Svetlana, intervenient accesoriu de partea pîrîtului Petraș Andrei, Petraș Roma, Petraș Ion, Consiliul raional Cahul, Primăria mun. Cahul, Primarul municipiului Cahul, IP Cadastru Bunurilor Imobile privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil prin uzucapiune, excluderea fostului proprietar din Registrul bunurilor imobile, ca fiind neîntemeiată.

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Petraș Svetlana către Romanat Vasile, intervenient accesoriu de partea pîrîtului Romanat Serghei, Romanat Anatolii, Cojuhari Olga, Consiliul raional Cahul, Primăria mun. Cahul, Primarul municipiului Cahul, IP Cadastru Bunurilor Imobile privind evacuarea din bunul imobil fără acordarea altui spațiu locativ și încasarea cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

Se încasează de la Romanat Vasile în beneficiul statului diferența taxei de stat în mărime de 564,68 /cinci sute șasezeci și patru,68/ lei.

Hotărârea cu drept de apel în Curtea de Apel Cahul în termen de 30 zile din ziua pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Cahul, sediul Central.

Președintele ședinței,
Judecător **Inga Gorlenco**