Dosarul nr. 2-142/2023 /2-23009206-38-2-19012023-1/

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

Pronunţată public la **25 aprilie 2023** în mun. Orhei
Hotărâre întocmită integral la **23 mai 2023**

Judecătoria Orhei (sediul Central)
Instanţa compusă din:
preşedintele şedinţei, judecătorul Eugeniu Ciubotaru
grefieră Marilena Nasalciuc

cu participarea reclamantului Ion Canțîr, a reprezentantei sale, avocata Tamara Plămădeală, împuternicită prin mandatul avocațial seria MA nr. 1772920 din 18 noiembrie 2022 și a reprezentantului pârâtei Primăria Telești, angajatul Ion Mura, împuternicit prin procura nr. 7 din 01 martie 2023, dar în absența intervenienților accesorii Pavel Cebotari și executorul judecătoresc Daniela Mașnic, citați legal,

în sediul instanței, în ședință publică, în limba de stat și în procedură contencioasă a examinat pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Ion Canțîr împotriva Primăriei Telești, intervenienți accesorii Pavel Cebotari și executorul judecătoresc Daniela Mașnic cu privire la constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzacapiune, –

a c o n s t a t a t :

Argumentele participanților la proces:

La 19 ianuarie 2023, a fost înregistrată cererea de chemare în judecată înaintată de către Ion Canțîr împotriva Primăriei Telești cu privire la constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune.

În motivarea pretențiilor sale, reclamantul a indicat că la 15 mai 2003, între dumnealui și Primăria Telești, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului agricol cu suprafața de 0,9581 ha, nr. cadastral *****și terenului cu

suprafața de 0,2819 ha, nr. cadastral ***** la procurarea terenului aferent construcției. Concomitent, a fost procurată și cota-parte valorică în clădiri (depozite).

A mai indicat că pe terenurile enumerate supra, sunt amplasate clădiri, care reprezintă cota-parte valorică din patrimoniul fostei gospodării „Sovhoz Telești".

Reclamantul a mai remarcat că potrivit răspunsului Primăriei Telești cu nr. 107 din 28 septembrie 2022, primăria a confirmat că „ pe terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,9581 ha, este amplasată o clădire, bun imobil (construcție impunătoare din piatră într-un singur nivel și acoperită cu foi de ardezie. Obiectul dat a constituit cota valorică distribuită cotașilor în cadrul privatizării. Pe terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,2819 ha, este amplasată o clădire bun imobil (construcție impunătoare din piatră într-un singur nivel și acoperită cu foi de ardezie). Obiectul dat a constituit cota valorică distribuită cotașilor în cadrul privatizării".

A mai susținut că potrivit instrucțiunii ARFC112/2005 din 22 iunie 2005, pct. 45, înregistrarea primară masivă constituie o formă de organizare a evidenței bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor și se efectuează de către organul cadastral. În procesul de privatizare, autoritatea publică locală, în cadrul înregistrării masive, nu a prezentat documentele necesare pentru a fi înregistrat dreptul de proprietate în registrul de stat.

Ion Canțîr a mai relevat că până la momentul actual, niciun deținător de cotă-parte valorică, nu a înaintat careva pretenții față de reclamant referitor la posesia bunului.

A subliniat că în baza ordinului Ministerului Economiei și Comerțului din 29 aprilie 2006 și Legea privind administrația publică locală, secretarul Consiliului local urma să elibereze certificate legale de proprietate privată, însă până în prezent acestea nu au fost emise.

A reiterat că bunurile imobile, și anume clădirile situate pe terenul procurat de la Primăria Telești sunt în posesia lui Ion Canțîr din anul 2003, utilizate și folosite timp de 22 ani. La fel, au fost făcute și investiții de reparații curente pentru menținerea fizică a bunurilor imobile, iar documentația ce ar demonstra cota-parte valorică a cotașilor sunt pierdute și nu pot fi restabilite.

A mai subliniat reclamantul că a achitat impozitul pe bunurile imobile, fapt confirmat prin certificatul Primăriei Telești nr. 175 din 16 noiembrie 2022.

În drept, reclamantul și-a întemeiat cererea pe prevederile art. 509 alin. (2) și art. 526 alin. (1) Cod civil.

Într-un final, Ion Canțîr a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcțiilor situate pe terenurile cu nr. cadastrale *****și *****, prin uzucapiune.

În cadrul ședinței de judecată din 15 martie 2023, prin încheiere protocolară, au fost atrași în proces, în calitate de intervenienți accesorii executorul judecătoresc Daniela Mașnic și cet. Pavel Cebotari (f.d.72).

În cadrul ședinței de judecată din 25 aprilie 223, atît reclamantul Ion Canțîr, cît și reprezentanta acestuia, avocata Tamara Plamadeală au pledat pentru admiterea integrală a cererii de chemare în judecată.

Reprezentantul pârâtei Primăria Telești, angajatul Ion Mura, a recunoscut acțiunea și a solicitat admiterea acesteia.

Intervenienții accesorii executorul judecătoresc Daniela Mașnic, cet. Pavel Cebotari, cît și reprezentantul său, avocatul Boris Dariev, fiind citați legal, în ședința de judecată nu s-au prezentat (f.d.75;76).

Cu referire la cererea de amînare din 21 aprilie 2023 (f.d.82), înaintată de către avocatul Boris Dariev, instanța notează că, în virtutea prevederilor legale, a respins-o ca fiind absolut neîntemeiată.

Or, în conformitate cu art. 206 alin. (5) al Codului de procedură civilă, neprezentarea în şedinţă de judecată a reprezentantului sau a unui alt participant la proces nu împiedică examinarea cauzei. La solicitarea întemeiată a participantului la proces, instanța poate amâna o singură dată judecarea cauzei în legătură cu neprezentarea motivată a reprezentantului acestuia.

Facultatea avocatului de a solicita amînarea ședinței de judecată, a fost epuizată prin cererea de amînare din 27 martie 2023 (f.d.78), care, printer altele, a fost admisă. Mai mult, instanța notează că ambele cereri de amînare, nu au fost însoțite de vreo probă/confirmare ce se dovedească imposibilitatea preentării în ședință. Totodată, nu s-a stăruit în anexarea de înscrisuri, sau referință (comunicare scrisă).

Cu alte cuvinte, prezumția exercitării cu bună-credință a drepturilor procesuale, a fost răsturnată, instanța avînd obligația de a contracara abuzurile de drept și încălcarea drepturilor celorlalte părți și participanți la process (este absolut evident că cererile de amînare tergiversau nejustificat examinarea cauzei).

Așadar, în condițiile în care procedura de citare legală a intervenienților accesorii a fost respectată, având în vedere dispozițiile legale, instanța de judecată a apreciat posibilă examinarea cauzei în lipsa lor.

Aprecierea instanței:

Studiind materialele pricinii, audiind părțile și participanții la proces, instanța de judecată consideră necesar de a admite acțiunea înaintată de către Ion Canțîr împotriva Primăriei Telești, intervenienți accesorii Pavel Cebotari și executorul

judecătoresc Daniela Mașnic cu privire la constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune, din considerentele ce succed.

Art. 239 Cod de procedură civilă prevede că 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 corespundere cu art. 130 alin. (1) 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.

Astfel, cu referire la circumstanțele de fapt, în ședința de judecată s-a constatat fără echivoc că la 15 mai 2003, între reclamantul Ion Canțîr, în calitate de cumpărător și pârâta, Primăria comunei Teleșeu, în calitate de vînzător, a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare nr. 3356 a terenului agricol cu suprafața de 0,2819 ha, situat în extravilanul comunei Teleșeu (f.d.6).

Tot la 15 mai 2003, între reclamantul Ion Canțîr, în calitate de cumpărător și pârâta Primăria comunei Teleșeu, în calitate de vînzător a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare a terenului agricol cu suprafața de 0,9581 ha, situat în extravilanul comunei Teleșeu (f.d.7).

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile din 05 iunie 2003, a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, teren agricol cu suprafața 0,2819 ha, situat în r-nul *****, pe numele lui Ion Canțîr, în baza contractului de vînzare-cumpărare nr. 3356 din 15 mai 2003 (f.d.17). Ulterior, la 14 aprilie 2022, dreptul de proprietate asupra terenului a fost înregistat în favoarea cet. Pavel Cebotari, în temeiul hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Central din 01 decembrie 2021 (f.d.9).

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile din 09 iunie 2003, a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, teren agricol cu suprafața 0,9581 ha, situat în r-nul ***** pe numele lui Ion Canțîr, în baza contractului de vînzare-cumpărare nr. 3355 din 15 mai 2003 (f.d.10). Ulterior, la 14 aprilie 2022, dreptul de proprietate asupra terenului a fost înregistrat în favoarea cet. Pavel Cebotari, în temeiul hotărârii Judecătoriei Orhei din 01 decembrie 2021 (f.d.12).

Din răspunsul Primăriei Teleșeu, r-nul Orhei nr. 107 din 28 septembrie 2022, rezidă că pe terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,9581 ha, este amplasată o clădire - bun imobil (construcție impunătoare din piatră într-un singur nivel și acoperită cu foi de ardezie). Obiectul dat a constituit cota-valorică distribuită cotașilor în cadrul privatizării.

La fel, se menționează că pe terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,2819 ha, este amplasată o clădire-bun imobil (construcție impunătoare din piatră într-un singur nivel și acoperită cu foi de ardezie). Obiectul dat a constituit cota-valorică distribuită cotașilor în cadrul privatizării (f.d.18).

Conform răspunsului Agenției Servicii Publice, Departamentul cadastru, Serviciul cadastral teritorial Orhei, pe terenurile cu numerele cadastrale ***** și *****, nu sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile părți componente (construcții principale și accesorii) și nu sunt grevate de sarcini (f.d.29).

Ab initio, este lesne de relevat că Codul civil al Republicii Moldova a suferit modificări prin Legea privind modernizarea Codului civil şi modificarea unor acte legislative nr. 133 din 15.11.2018. La momentul emiterii prezentei hotărîri, era deja în vigoare Codul civil, republicat în Monitorul Oficial al R. Moldova nr. 66-75 art. 132 din 01.03.2019.

Totuși, art. 7 alin. (1), (4) Cod civil stipulează că 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. În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

Respectiv, avînd în vedere cele enumerate supra și că reclamantul pretinde că a posedat bunurile imobile asupra cărora solicită recunoașterea dreptului de proprietate prin uzucapiune din anul 2003, instanța punctează că raportului juridic litigios, în fază incipientă, îi sunt aplicabile prevederile Codului civil în redacția în vigoare până la data de 01 martie 2019, întrucât situația juridică din speță a fost constituită anterior intrării în vigoare a noii legi civile.

Cu alte cuvinte, situația juridică (posesiunea asupra clădirilor) s-a născut și și-a produs efectele exclusiv în perioada de reglementare a legii vechi (15 mai 2003 – 15 mai 2018).

Conform art. 9 al Codului civil (aici și în continuare în vigoare pînă la modificările din 01 martie 2019), persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.

Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.

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

Conform art. 320 alin. (2) Cod civil, dreptul de proprietate se poate dobândi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate.

Art. 321 alin. (2) Cod civil stipula că în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește 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.

Articolul 335 al Codului civil statuează că cu excepţia cazurilor expres prevăzute de lege, nu poate produce efecte juridice decît posesiunea utilă. Pînă la proba contrară, posesiunea este prezumată a fi utilă. Nu este utilă posesiunea discontinuă, tulburată, clandestină sau precară. Posesiunea este discontinuă atît timp cît posesorul o exercită cu intermitenţe anormale în raport cu natura bunului. Posesiunea este tulburată atîta timp cît este dobîndită sau conservată prin acte de violenţă, fizică sau morală, care nu sînt provocate de o altă persoană. Posesiunea este clandestină dacă se exercită astfel încît nu poate fi cunoscută. Posesiunea este precară cînd nu se exercită sub nume de proprietar. Discontinuitatea poate fi opusă posesorului de către orice persoană interesată. Numai persoana faţă de care posesiunea este tulburată sau clandestină poate invoca aceste vicii. Posesiunea viciată devine utilă îndată ce viciul încetează.

Din sensul normelor de drept pre-citate, rezultă neechivoc că pentru dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune este necesară întrunirea cumulativă a următoarelor condiţii: - cel care posedă bunul trebuie să fi de bună-credinţă; posesiunea trebuie exercitată timp de 15 ani în cazul bunurilor imobile; posesiunea trebuie să fie utilă.

Totodată, instanța notează că în baza legii vechi, bunurile imobile puteau fi dobândite în proprietate prin uzucapiune numai în cazurile în care acestea nu erau înregistrate în Registrul bunurilor imobile, gestionat de către Agenția Servicii Publice.

Buna-credință presupune că posesorul nu știa și nici nu putea să știe că posesia sa este ilegală.

Termenul de 15 ani începe să curgă din momentul în care posesia întrunește toate condițiile prevăzute de Codul civil.

În speță, materialul probator atestă că din data de 15 mai 2003, adică imediat după încheierea contractelor de vînzare-cumpărare între reclamant și pârâtă, primul a devenit proprietarul terenurilor agricole cu nr. cadastrale *****, cu suprafața de 0,2819 ha, situat în r-nul ***** și nr. cadastral *****ha, cu suprafața de 0,9581 ha, situat în r-nul *****

Potrivit extrasului din Fondul Național de Date Spațiale, pe terenurile cu nr. cadastral *****și *****, sunt amplasate construcții (f.d.13).

Indubitabil, acestea existau încă în momentul procurării terenurilor cu nr. cadastrale ***** și *****. Or, pe aceste terenuri au fost edificate depozite, aproximativ prin anii 1980, fapt confirmat prin constatările din raportul de expertiză extrajudiciară nr.16 din 30 ianuarie 2023 (f.d.34-46).

Subsecvent, instanța punctează că atît reclamantul, cît și reprezentantul pârâtei, Primaria Telești, angajatul Ion Mura, în ședința de judecată au menționat că în momentul procurării de către reclamant a terenurilor cu nr. cadastrale ***** și *****, pe acestea erau amplasate construcții (depozite). Acestea au constituit cota-valorică distribuită cotașilor în cadrul privatizării.

În aceeași ordine de idei, potrivit răspunsului nr. 12 din 25 ianuarie 2023 al Primăriei Telești, bunurile imobile, construcțiile de pe terenurile cu numărul cadastral ***** cu suprafața de 0,09581 ha și nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,2819 ha, au constituit cote-valorice distribuite populației satului Telești în cadrul procesului de privatizare. Primăria Telești nu dispune de careva date privitor la statului imobililor vizate, dar deductiv, din faptul că ele au constituit obiecte valorice distribuite echitabil lucrătorilor din localitate, prezumă că imobilele au făcut parte din domeniul proprietății unității administrativ teritoriale Telești și nu din domeniul statului, iar din momentul repartizării lor în cote valorice au devenit cu statut de proprietate privată (f.d 31).

Potrivit răspunsului Agenției Servicii Publice, Departamentul cadastru, Serviciul cadastral teritorial Orhei, pe terenurile cu numerele cadastrale ***** și ***** nu sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile părți componente (construcții principale și accesorii) și nu sunt grevate de sarcini (f.d.29).

Conform art. 288 Cod civil, bunul poate fi imobil sau mobil. La categoria de bunuri imobile se raportă terenurile, porţiunile de subsol, obiectele acvatice separate,

plantaţiile prinse de rădăcini, clădirile, construcţiile şi orice alte lucrări legate solid de pămînt, precum şi tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat durabil în acestea, adică bunurile a căror deplasare nu este posibilă fără a se cauza prejudicii considerabile destinaţiei lor. Rămîn bunuri imobile materialele separate în mod provizoriu de un teren, pentru a fi reîntrebuinţate, atît timp cît sînt păstrate în aceeaşi formă, precum şi părţile integrante ale unui bun imobil care sînt detaşate provizoriu de acesta dacă sînt destinate reamplasării. Materialele aduse pentru a fi întrebuinţate în locul celor vechi devin bunuri imobile. Prin lege, la categoria de bunuri imobile pot fi raportate şi alte bunuri. Bunurile care nu sînt raportate la categoria de bunuri imobile, inclusiv banii şi valorile mobiliare, sînt considerate bunuri mobile.

Potrivit Legii nr. 1543 din 25 februarie1998 cadastrului bunurilor imobile, *construcţie* - clădire sau construcţie legată solid de pămînt a cărei strămutare este imposibilă fără cauzarea de prejudicii destinaţiei ei. Poate fi obiect independent al înregistrării de stat.

Articolul 4 al Legii nr.1543 din 25 februarie 1998, prevede că, subiecţi ai înregistrării sînt proprietarii de bunuri imobile şi alţi titulari de drepturi patrimoniale: cetăţeni ai Republicii Moldova, cetăţeni străini, apatrizi, persoane juridice din ţară şi din străinătate, organizaţii internaţionale, Republica Moldova, unităţile ei administrativ-teritoriale, state străine. Obiecte ale înregistrării sînt bunurile imobile, dreptul de proprietate şi celelalte drepturi reale asupra lor. La bunurile imobile ce se înregistrează în registrul bunurilor imobile se raportă: a) terenurile; b) clădirile şi construcţiile legate solid de pămînt; c) apartamentele şi alte încăperi izolate.

Potrivit art. 35 al Legii precitate, înscrierea dreptului de proprietate asupra construcţiei se face după înscrierea dreptului de proprietate asupra terenului. Înscrierea dreptului de proprietate asupra încăperilor izolate se efectuează după înscrierea drepturilor asupra terenului şi construcţiei. Înscrierea grevărilor dreptului de proprietate se efectuează după înscrierea dreptului de proprietate. Dreptul de proprietate asupra construcţiei poate fi înscris pînă la înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului pe care aceasta este amplasată dacă: a) terenul se află în proprietatea statului sau a unităţii administrativ-teritoriale şi elaborarea planului terenului nu este necesară; b) proprietarul terenului şi proprietarul construcţiei (încăperii izolate) sînt persoane diferite.

Modul de efectuare a înscrierei în registrul bunurilor imobile este stabilit de organul central de specialitate în domeniul cadastrului.

La acest capitol, reieșind din prevederile legale, instanța conchide că încă din momentul procurării terenurilor (15 mai 2003), Ion Canțîr, în accepțiunea sa, dar și a

reprezentantului vînzătoarei, Primăria Teleșeu, a cumpărat terenurile împreună cu construcțiile de pe ele.

Acest lucru a fost confirmat și de către reprezentantul Primăriei Teleșeu, care a recunoscut acțiunea și a vociferat că reclamantul este unicul posesor și proprietar al edificiilor de pe terenurile cu nr. cadastrale *****și ***** Totodată, reprezentantul pîrîtei a recunoscut că nu cunoaște din care motive construcțiile de pe aceste terenuri au rămas neînregistrate în Registrul bunurilor imobile, dar acest fapt, neechivoc nu este din cauza reclamantului.

Așadar, instanța conchide că pe terenul cu numărul cadastral ***** cu suprafața de 0,9581 ha, este amplasată o clădire (construcție impunătoare din piatră într-un singur nivel și acoperită cu foi de ardezie) și pe terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,2819 ha, la fel, este amplasată o clădire (construcție impunătoare din piatră într-un singur nivel și acoperită cu foi de ardezie), care nu au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

Această carență nu este imputabilă reclamantului (dar la acea vreme nu prezenta importanță), care fără echivoc, încă din momentul cumpărării terenurilor, a posedat clădirile în calitate de proprietar. Or, anume acestea reprezentau o valoare esențială. Deopotrivă, terenurile, fără construcții, evident că nu prezentau vreun interes pentru cineva.

Din aceste constatări, instanța deduce că buna-credință (în sens juridic) a lui Ion Canțîr, există *per se*. Ori, acesta și-a înregistrat imediat dreptul de proprietate asupra terenurilor în Registrul bunurilor imobile. Mai mult, se constată că reclamantul a dat dovadă de o stăpînire de calitate superioară, investind în întreținerea edificiilor și exercitînd acte de administrare și conservare.

Concomitent, este absolut evident că Ion Canțîr încă de la început a avut convingerea că titlul pe baza căruia posedă construcțiile, ale căror fructe le culege, este un titlu perfect valabil, nefiind afectat de vreun viciu (în accepțiunea sa, reclamantul a cumpărat depozitele, și nu doar terenurile). Din cele constatate în cadrul dezbaterii pricinii în fond, de aceeași părere au fost și sunt și reprezentanții autorității publice locale, Primăria Teleșeu.

În partea ce ține nemijlocit de posesia asupra construcțiilor, instanța notează că aceasta trebuie să fie utilă. Posesia este utilă dacă este continuă, netulburată, publică şi neprecară. Se prezumă că posesia este utilă, până la proba contrară. Contrariul urmează să fie dovedit de cel ce îl invocă.

La caz, se conchide că o posesie neutilă, nu a fost invocată. Ba din contra, chiar și pîrîta a recunoscut acțiunea, invocînd că Ion Canțîr întotdeauna a utilizat

construcțiile, identificndu-se ca proprietar și vreo plîngere, nu a fost înregistrată. Pîrîta a opinat că situația juridică neconformă celei de fapt, este o nedreptate și nedumerire.

Totuși, în fortificarea acestei poziții, instanța notează că din materialele dosarului și cele constatate pe parcursul dezbaterii pricinii în fond, rezultă că Ion Canțîr, în privința bunurilor a întreprins o serie de acte la intervale normale (a depozitat cereale, a reparat construcțiile ș.a.). La fel, a preluat posesia de la vechii gestionari, benevol, adică fără acte violență. Subsecvent, posesiunea reclamantului nu a fost una clandestină, ori despre ea cunoștea toată comunitatea locală. În același timp, Ion Canțîr era proprietarul de jure al terenurilor pe care erau amplasate depozitele.

Tot aici, este lesne de relevat că în speță, nu putem vorbi despre o detenţiune cu titlul precar, deoarece reclamantul posedă pentru sine, sub nume de proprietar şi cu bună-credinţă și nu a existat vreodată o persoană care să revendice drepturi asupra construcțiilor *(există animus sibi habendi)*.

În partea ce ține de durata posesiei, instanța conchide că anume Ion Canțîr posedă depozitele din momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare asupra terenurilor din 15 mai 2003 și până în prezent. Termenul de 15 ani necesar uzucapiunii imobiliare, invocată de reclamant, s-a consumat încă la 12 iunie 2018 (12 iunie 2003, data intrării în vigoare a Codului civil + 15 ani).

Instanța conchide că în speță, deși legea nu are efect retroactiv, prezintă relevanță anume faptul că situația juridică și-a produs efectul în momentul în care în vigoare încă era legea veche și pe cale de consecință, prevederile Codului civil modernizat, sunt inaplicabile.

Astfel, instanța concluzionează că Ion Canțîr întrunește condițiile sine qua non necesare pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile (depozite), amplasate pe terenurile cu numerele cadastrale ***** și *****, situate în r-nul ***** și anume timp de 15 ani a posedat sub nume de proprietar bunurile imobile menționate, care nu au fost niciodată înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

Într-o altă ordine de idei, este lesne de relevat că la moment, proprietar al terenurilor cu nr. cadastrale ***** și *****, situate în r-nul *****, care au aparținut lui Ion Canțîr, este cet. Pavel Cebotari. Totuși, acest aspect nu prezintă relevanță, întrucît prescripția achizitivă s-a consumat anterior schimbării proprietarului. Mai mult, în ședința de judecată s-a constatat că schimbarea proprietarului, nu a avut efect asupra posesiei, Ion Canțîr administrînd depozitele pînă în prezent.

Suplimentar, un alt proprietar al construcțiilor, ce reprezintă obiectul litigiului nu a existat și nici nu poate fi, iar legea specială nu conține careva impedimente la

înregistrarea drepturilor de proprietate asupra terenurilor și asupra construcțiilor de pe ele, în favoarea persoanelor diferite.

La aceste constatări, instanța va lua în considerare că pîrîta și intervenienții accesorii, deși au avut posibilitatea și timpul necesar, nu au stăruit în prezentarea de probe concludente ce ar răsturna prezumția legală precum că condițiile uzucapiunii au fost întrunite (art. 118 alin. (3) Cod de procedură civilă, circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt 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).

Instanței de judecată nu i-a fost prezentată absolut nicio dovadă ce ar face-o să ajungă la altă concluzie, ba din contra, pîrîta a recunoscut acțiunea, confirmînd situația de facto și de jure. Deci, se atestă că argumente în contrar nu există.

Din aceste motive, instanţa admite pretenţia lui Ion Canțîr referitor la recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcțiilor situate pe terenurile cu nr. cadastrale ***** și *****, prin uzucapiune.

Subsecvent, potrivit art. 27 al Legii nr. 1543 din 25 februarie 1998, în registrul bunurilor imobile se efectuează înregistrări, înregistrări provizorii și notări. Se înregistrează drepturile reale, precum și drepturile indicate la art. 4 alin. (5), în continuare – drepturi supuse înregistrării. Se înregistrează provizoriu drepturile supuse înregistrării sub condiția justificării lor ulterioare.

Înregistrarea provizorie se transformă în înregistrare în baza documentelor ce confirmă justificarea înregistrării provizorii în următoarele situații: c) în cazul dreptului înregistrat provizoriu în temeiul hotărârii judecătorești prin care s-a admis cererea de uzucapiune, justificarea înregistrării provizorii se face în temeiul hotărârii judecătorești definitive.

Art. 332 alin. (2) prevedea că 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.

Din normele sus-enumerate, rezultă că orice modificare în Registrul bunurilor imobile se efectuează exclusiv de către organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate se află bunul imobil.

Astfel, ținînd cont de faptul că a cererea de chemare în judecată depusă de Ion Canțîr cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate dobândit prin uzucapiune asupra bunurilor imobile (depozite) amplasate pe terenul cu nr. cadastral ***** și ***** a fost admisă, pe cale de consecință, instanța de judecată reține că, pentru a

aduce în concordanţă situația facto, cu situaţia juridică reală, prezenta hotărâre va servi drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate în Registrului bunurilor imobile.

În lumina celor enumerate supra, în conformitate cu art. 100-106, 206, 236, 238-241 Cod de Procedură Civilă al Republicii Moldova, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de către Ion Canțîr împotriva Primăriei Telești, intervenienți accesorii Pavel Cebotari și executorul judecătoresc Daniela Mașnic cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate dobîndit prin uzacapiune, se admite.

Se recunoaște dreptul de proprietate, dobîndit prin uzucapiune, al lui Ion Canțîr, născut la *****, cod numeric personal *****, domiciliat în r-nul *****, asupra bunului imobil (depozit), amplasat pe terenul cu număr cadastral *****, situat în r-nul *****

Se recunoaște dreptul de proprietate, dobîndit prin uzucapiune, al lui Ion Canțîr, născut la *****, cod numeric personal *****, domiciliat în r-nul *****, asupra bunului imobil (depozit), amplasat pe terenul cu număr cadastral *****, situat în r-nul *****

Prezenta hotărîre, servește drept temei pentru Agenția Servicii Publice, Serviciul cadastral teritorial Orhei de a înregistra dreptul de proprietate în registrul de publicitate prevăzut de lege.

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Orhei (sediul Central).

Preşedintele şedinţei, judecătorul /semnătura/ Eugeniu Ciubotaru

Copia corespunde originalului, judecător Eugeniu Ciubotaru