Dosarul nr. 2-520/24
2-24062649-28-2-10062024

HOTĂRÂRE
În Numele Legii

24 ianuarie 2025 mun. Edineţ
Judecătoria Edineţ, Sediul Central
Instanţa în componenţa:
Preşedinte de şedinţă, judecător Prisacari C.
Grefier Jaloba M.

cu participarea reprezentantului reclamantului Ciubară Marin, avocatului Polivenco Victor, în lipsa reprezentantului pârâtului IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” și reprezentantului intervenientului accesoriu Serviciul Fiscal de Stat, citaţi legal,

examinând, în şedinţă de judecată publică, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă Ciubară Marin către IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, intervenient accesoriu Serviciul Fiscal de Stat privind dobîndirea dreptului de proprietate prin uzucapiune contrar cuprinsului Registrului de Publicitate,

CONSTATĂ:

Faptele cazului.

La data de 10 iunie 2024, reclamantul Ciubară Marin prin intermediul avocatului Polivenco Victor s-a adresat în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată către I.P. ”Cadastrul Bunurilor Imobile” privind dobîndirea dreptului de proprietate prin uzucapiune contrar cuprinsului Registrului de Publicitate.

În motivarea cererii depuse, reclamantul afirmă că, la data de 20 mai 1997 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 2/3-2150 prin care Trincan Alexei Ion a dobîndit dreptul de proprietate asupra apartamentului cu suprafaţa de 14,8 m^2 amplasat în r-ul Edineţ *****.

Potrivit confirmării din 03 august 2020 eliberată de APL se atestă că, în apartamentul *****, ***** locuieşte reclamantul Ciubară Marin care se foloseşte în nume de proprietar de apartamentul nr. 58 din aceeaşi adresă şi achită toate taxele comunale, impozitul imobiliar anual, începînd cu anul 1997.

Partea reclamantă invocă că, între defunctul Trincan Alexei Ion şi reclamantul Ciubară Marin a existat o tranzacţie de vînzare-cumpărare prin care defunctul transmite lui Ciubară Marin dreptul de proprietate asupra bunului imobil amplasat în r-ul Edineţ or. *****, contract care nu a fost autentificat

notarial din motivul internării vânzătorului în spital pentru tratament, ulterior survenind decesul acestuia.

Actul de vânzare-cumpărare a apartamentului a fost consemnat prin recipisă ce a fost anexată la cauza civilă nr. 2-500/2001 examinată de judecătoria Edineţ la cererea de chemare în judecată depusă de Revenco Liuba în contradictoriu cu Trincan Ion, Trincan Maria si Trincan Veniamin.

Afirmă reclamantul că, fiind solicitată restituirea originalului recipisei de la materialele cauzei civile, la data de 29 decembrie 2023, i-a fost eliberat răspunsul judecătoriei Edineţ, sediul central nr. 28123 prin care a fost informat despre nimicirea dosarului respectiv, pe motivul expirării termenul de păstrare a acestuia, totodată a fost informat despre imposibilitatea eliberării copiei hotărîrilor emise pe caz, deoarece Ciubară Marin nu a fost parte în acel proces.

Potrivit adeverinţei nr. 233 din 01 august 2018, eliberată de primăria s. Chetroşica Nouă se atestă că în anul 2000 a survenit decesul lui Trincan Alexei Ion născut la *****.

Totodată la data de 26 februarie 2007, a decedat Trincan Maria Ion fapt ce se confirmă prin adeverinţa nr. 271 din 03 august 2021 eliberată de primăria Chetroşica Nouă, la data de 24 decembrie 2005 a decedat Trincan Ion Chiril fapt ce se confirmă prin adeverinţa nr. 269 din 03 august 2021 şi la data de 13 aprilie 2015 a decedat Trincan Veniamin Ion fapt ce se confirmă prin adeverinţa nr. 270 din 03 august 2021, persoane care au avut vocaţie succesorală după decesul lui Trincan Alexei Ion.

Susține reclamantul că, la moment nu există alte persoană, cu vocaţie succesorală după decesul proprietarului bunului imobil amplasat în ***** nr. cadastral ***** - Trincan Alexei Ion ce ar putea avea calitate procesuală în prezentul litigiu.

Menționează că, începînd cu anul 1997 pe o perioadă de 10 ani neîntrerupt, de apartamentul nr. 58 s-a folosit în nume de proprietar reclamantul Ciubară Marin şi a suportat cheltuielile de întreţinere a acestuia.

Invocă posesia neîntreruptă a bunului imobil cu nr. cadastral ***** amplasat în r-ul Edineţ, or. ***** de către reclamantul Ciubară Marin în nume de proprietar în perioadă mai mare de 10 ani începînd cu anul 1997, timp în care a achitat serviciile comunale consumate şi a achitat impozitul imobiliar nefiind înregistrare careva restanţe în acest sens.

Invocă că uzucapiunea nu contravine caracterului perpetuu al dreptului de proprietate, deoarece dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune nu este altceva decât efectul posedării neîntrerupte a bunului ce aparţine altuia, în timp ce caracterul perpetuu se referă la inadmisibilitatea stingerii dreptului de proprietate prin neuz (nefolosire). Şi chiar dacă uzucapiunea ar contraveni caracterului perpetuu, posibilitatea dobândirii dreptului de proprietate de către posesor va

constitui o derogare de la acest principiu aşa cum, de fapt, tot prin excepţie, în mod similar, se impun sancţiuni contravenţionale pentru nefolosirea bunului (art. 118 Cod contravenţional), uzucapiunea constituind, în acest caz, o sancţiune civilă indirectă.

De asemenea, prin intrarea în posesia bunului ce nu-ţi aparţine de drept nu se încalcă dreptul la inviolabilitatea domiciliului garantat de art. 29 din Constituţie, atâta timp, cât accesul în imobilul persoanei este admis, prin excepţie, fără consimţământul acesteia, spre exemplu în cazul necesităţii de înlăturare a unor primejdii (art. 29 alin. 2, lit. b). Or, pe această platformă este construită şi instituţia gestiunii de afaceri (art. 1966 Cod Civil). În mod evident, reclamantul face referire la uzucapiunea ce operează în cazul posedării bunului a cărui proprietar a decedat sau în cazul în care dobânditorul apare în ipostaza de posesor sub nume de proprietar din momentul când află că actul prin care a intrat în posesia bunului este afectat de un viciu juridic.

Determinat de raţiuni ce urmăresc interesul valorificării bunurilor prin folosirea lor, încurajarea dezvoltării relaţiilor dinamice a dreptului de proprietate, asigurarea continuităţii circuitului economic, prevenirea degradării lor, dar şi sancţionării dezinteresului faţă de ele, legiuitorul a reglementat în noua redacţie a Codului civil şi instituţia uzucapiunii extratabulare.

De fapt, aceasta reprezintă un mod de dobândire a dreptului de proprietate sau a altor drepturi reale în ciuda faptului că posesorul este de rea-credinţă, adică cunoaşte că bunurile aparţin altuia şi că nu ar fi îndreptăţit să le posede în lipsa unui just titlu, dar în acelaşi timp cunoaşte că legea agreează asemenea fapte, ba mai mult, le încurajează prin recunoaşterea dreptului.

Prin urmare, invocă întrunirea condiţiilor legale pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra bunului imobil menţionat în temeiul uzucapiunii ca fiind aflat în posesia acestuia sub nume de proprietar un termen mai mare de 10 ani şi solicită instanţei de judecată constatarea acestui fapt.

Mai invocă în cerere că, reclamantul Ciubară Marin nu are altă cale legală de a fi constatat faptul cu valoarea juridică menţionat decît pe cale judecătorească or proprietarul bunului imobil este decedat şi alţi careva succesori legali al defunctului la moment nu sunt în viaţă.

Menţionează că constatarea faptului cu valoarea juridică solicitată de reclamnt îi este necesară pentru înregistrarea dreptului său faţă de bunul imobil în registrul bunurilor imobile.

Suplimentar, solicită instanţei de judecată dispunerea efectuării rectificărilor în Registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** amplasat în r-ul Edineţ, or. Cupcini *****, nr. 5 ap. 58, înregistrat pe numele lui Trincan Alexei Ion cu înregistrarea dreptului de proprietate pe numele lui Ciubară Marin.

În urma celor reliefate în cererea de chemare în judecată depusă, în temeiul art.art. 439 alin. (1), lit. c) și d) și alin. (4), 483 alin. (1), 498, 526 alin. (1), lit. c) Cod Civil, reclamantul Ciubară Marin solicită:

- Constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune de către Ciubară Marin Ion asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** amplasat în r-ul Edineţ, or. *****;
- Dispunerea efectuării rectificărilor în registrul bunurilor imobile în temeiul hotărîrii judecătoreşti emise cu înregistrarea dreptului de proprietate pe numele lui Ciubară Marin Ion asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** amplasat în r-ul Edineţ, or. *****.

Prin Încheierea judecătorului din data de 17 iunie 2024, a fost acceptată spre examinare cererea de chemare în judecată depusă Ciubară Marin către I.P. ”Cadastrul Bunurilor Imobile” privind dobîndirea dreptului de proprietate prin uzucapiune contrar cuprinsului Registrului de Publicitate (f.d. 33).

La data de 22 iulie 2024, în adresa instanței de judecată a parvenit referința înaintată de reprezentantul I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Rotari Mircea (f.d. 39-42).

În argumentarea referinței depuse se invocă că, afirmaţia reclamantului în latura existentei unui raport civil între defunct și reclamant în formă de recipisă, nu poate fi acceptat ca document de drept, pe motiv că, operaţiunile de transmitere a dreptului de proprietate a unui bun imobil prevede întocmirea actului în formă autentică. Nerespectarea autenticității actului duce la nulitatea actului din momentul întocmirii lui.

Se mai invocă în referință că, cauza civilă cu nr. 2-500/2001 nu poate fi invocată ca probă a dobândirii unui drept pretins. Afirmaţia reclamantului, precum că Trincan Maria, Trincan Veniamin, Trincan Ion ar fi avut vocaţie succesorală (fiind decedați la moment), iar nu mai există la moment persoane cu vocaţie succesorală, la fel nu poate fi acceptată pe motiv că, Instituţia nu poate substitui organele de resort în soluţionarea speței, I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” având rolul de a duce evidența Registrului bunurilor imobile, a drepturilor inserate etc.

La fel și afirmaţia reclamantului în latura aflării lui în ap. 58 din anul 1997 (perioada de 10 ani), achitând impozitele la fel nu poate fi acceptată, deoarece pe parcursul anului 1997-2000 (anul decesului defunctului) se prezumă că defunctul a locuit în apartamentul menționat supra.

Faptul achitării unor sume de bani pentru apartamentul din litigiu la fel nu este probat, deoarece actele care sunt anexate la cauză, demonstrează că impozitele au fost achitate de defunct și alte rude, invocînd astfel că nici un act nu atestă că anume reclamantul a efectuat careva plăţi din numele său, ele fiind achitate de proprietar.

Mai indică că la caz sunt aplicabile prevederile art. 526 alin. (3) Cod Civil care prevăd că, termenul necesar pentru uzucapiune nu începe să curgă înainte de data decesului sau, chiar dacă intrarea în posesia bunului s-a produs la o dată anterioară (termenul intrării în posesie anul 1997, iar decesul proprietarului bunului imobil survenind în anul 2000).

În susţinerea concluziei de respingere a cererii înaintate, reprezentantul I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile" aduce ca argument prevederile art. 438 alin. (1)-(3) Codul Civil. Concomitent, invocă și aliniatul 4 al normei precitate, indicînd că, legea într-o manieră certă şi explicită prevede că, acţiunea de fond poate fi, după caz, o acţiune în constatarea sau declararea nulităţii ori a ineficienţii actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acţiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărîrii judecătoreşti sau cerere de contestare a hotărîrii arbitrale, precum şi alte acţiuni care pot avea ca efect întemeierea unei acţiuni în rectificare.

Astfel, consideră că temeiul de fapt pe atare categorii de cauze, cu cerinţe de rectificare, îl poate constitui fie recunoaşterea făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declaraţie dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărîre judecătorească irevocabilă pronunţată împotriva acestuia, prin care s-a admis acţiunea de fond.

Reiterează că, reclamantului la caz îi revine obligaţia de justificare a interesului său legitim în prezenta acţiune, deoarece revendicările acestuia urmează a fi elucidate prin prisma efectelor pe care urmează să le producă hotărârea pronunţată, întrucît, prin radierea dreptului de proprietate a defunctului asupra imobilului de referinţă, reclamantul nu urmează să obţină careva drepturi în mod direct.

Distinct de cele menţionate mai sus, consideră că reclamantul nu a prezentat dovada adresării către proprietarul bunului în vederea înregistrării în beneficiul său a dreptului de proprietate asupra imobilului în cauză, limitîndu-se la adresarea în instanţa de judecată cu cerinţa dedusă judecăţii. Aşadar, insistă că, la moment se prezumă a fi valabilă înregistrarea dreptului de proprietate, pînă la proba contrarie. La caz, reclamantul pretinde rectificarea, prin radierea dreptului de proprietate a defunctului, însă nu a prezentat instanţei de judecată vre-un temei, cum ar fi hotărîre de judecată, ce ar constata sau declara nulitatea ori ineficienţa actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau după caz, a stingerii dreptului înregistrat, sau vre-o hotărîre judecătorească ce ar constata nulitatea înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, sau alte probe care pot avea ca efect întemeierea unei acţiuni în rectificare.

Prin urmare, în circumstanţele date, consideră că instanţa de judecată urmează a respinge cererea, deoarece la actele cauzei, reclamantul nu a prezentat

nici un temei de fapt, ce ar da posibilitatea radierii/corectării/îndreptării înscrierii existente, iar instanţa din oficiu nu are dreptul să dispună radierea dreptului înregistrat a unei persoane legal intabulate în Registru.

Prin încheierea protocolară a instanței de judecată din data de 04 decembrie 2024, s-a dispus, în temeiul art. 67 Cod de Procedură Civilă, antrenarea în proces, în calitate de intervenient accesoriu a Serviciului Fiscal de Stat (f.d. 80).

La data de 20 ianuarie 2025, în adresa instanței de judecată a parvenit referința înaintată de reprezentantul intervenientuuil accesoriu, Serviciul Fiscal de Stat, Tomșa Valeria (f.d. 91-92).

În argumentarea referinței se invocă că, potrivit prevederilor Legii privind modernizarea Codului Civil şi modificarea unor acte legislative nr. 133 din 15.11.2018 se permite invocarea doar a duratei posesiei exercitate după 01 martie 2011. În asemenea condiţii, consideră că, în cadrul şedinţei de judecată reclamantul urmează să demonstreze prin probe pertinente posesia exercitată timp de 10 ani, excluzând astfel dreptul statului la succesiune vacantă. În acelaşi sens, consideră că reclamantul urmează să probeze că nu există alţi moştenitori care ar pretinde la moştenire, invocând în acest sens prevederile art.art. 330 alin. (3), 281 alin. (2) lit. h), 282 alin. (1), 327 alin. (2), 118 alin. (1) și (3), 130 alin. (1) și (3) Cod de Procedură Civilă.

Totodată, în referința depusă intervenientul accesoriu reprezentantul Serviciului Fiscal de Stat, Tomșa Valeria, a solicitat examinarea cauzei în absența sa.

Poziția participanților expusă în cadrul ședinței de judecată.

Reclamantul Ciubară Marin în ședința de judecată a susținut integral cererea depusă pe motivele de fapt și de drept invocate în ea.

Reprezentantul reclamantului Ciubară Marin, avocatul Polivenco Victor în ședința de judecată a susținut cererea de chemare în judecată pe motivele de fapt și de drept invocate în ea.

Reprezentantul pârâtului I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” în ședința de judecată nu s-a prezentat.

Reprezentantul intervenientului accesoriu Serviciul Fiscal de Stat, în ședința de judecată nu s-a prezentat însă prin cerere a solicitat examinarea cauzei în absența sa.

Martorul Gnatiuc Elena, fiind audiată în ședința de judecată, sub jurământ, a explicat că, locuiește în ***** Cu Ciubară Marin este vecin de mult timp. La fel l-a cunoscut pe Trincan Alexei, or, ultimul a locuit în apartamentul în care l-a moment locuiește Ciubară Marin. Cunoaște că aproximativ prin anul 2000, Ciubară Marin și Ala, soția ultimului, au procurat de la Trincan Alexei apartamentul respectiv, în care locuiesc și pînă azi. La fel cunoaște că la scurt timp după acea înțelegere, a survenit decesul lui Trincan Alexei, și din cîte a auzit

de prin vecini, Ciubară Marin nu a reușit să perfecteze actele pe apartament. Concretizează că cunoaște aceste detalii, deoarece dînsa era președintele asociației locatarilor acelui bloc locativ. După ce a vîndut apartamentul, Trincan Alexei a trecut cu traiul în alt apartament, și anume în blocul alăturat. Nu își amintește cînd a decedat Trincan Alexei, deoarece a trecut foarte mult timp de atunci, își amintește că a fost chiar și la înmormîntarea ultimului (f.d. 60).

Martorul Lisu Nina, fiind audiată în ședința de judecată sub jurămînt, a menționat că îl cunoaște pe Ciubară Marin, deoarece locuiește cu ultimul în același bloc locativ, pe aceiași scară. Cunoaște că anterior, în apartamentul în care locuiește la moment Ciubară Marin, a locuit Trincan Alexei, care a decedat cu mult timp în urmă. La fel cunoaște că Ciubară Marin a procurat de la Trincan Alexei acest apartament, or, ultimul, avînd un apartament pe aceiași scară, a procurat și apartamentul lui Ciubară Marin, astfel lărgindu-și spațiul locativ. Astfel, din acel moment, pînă la ora actuală, Ciubară Marin locuiește în acel apartament (f.d. 83).

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului, instanţa de judecată consideră cererea depusă drept una întemeiată şi urmează a fi admisă din următoarele considerente.

Conform art. 5 alin. (2) Cod de Procedură Civilă, *nici unei persoane nu i se va refuza apărarea judiciară din motiv de inexistenţă a legislaţiei, de imperfecţiune, coliziune sau obscuritate a legislaţiei în vigoare*.

Potrivit art. 7 alin. (3) Cod de Procedură Civilă, *la intentarea proceselor de judecare a litigiilor de drept (procedura contencioasă), se depune cerere de chemare în judecată, iar în cauzele necontencioase, se depune cerere.*

Potrivit art. 12 alin. (3) Cod de Procedură Civilă, *în cazul inexistenţei normei de drept care să reglementeze raportul litigios, instanţa judecătorească aplică norma de drept care reglementează raporturi similare (analogia legii), iar în lipsa unei astfel de norme, se conduce de principiile de drept şi de sensul legislaţiei în vigoare (analogia dreptului). Nu se admite aplicarea prin analogie a normei de drept care derogă de la dispoziţiile generale, restrînge drepturi sau stabileşte sancţiuni suplimentare.*

Potrivit art. 166 alin. (6) Cod de Procedură Civilă, *cererea de chemare în judecată sau cererea de exercitare a unei căi de atac este valabil făcută chiar dacă poartă o denumire incorectă.*

În acord cu prevederile art. 239 Cod 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.*

Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanțele care au importanță la soluționarea cauzei și care au fost verificate în ședința de judecată, complet și au fost elucidate probele privind circumstanțele constatate ale cauzei.

Concluziile privind circumstanțele de fapt ale cauzei se motivează în hotărâre prin probele prevăzute la art. 117 Cod de Procedură Civilă, iar în conformitate cu 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. 6 paragraful 1 din Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale şi jurisprudenţa CEDO, instanţele de judecată sunt obligate să motiveze hotărârile sale, care vor trebui să conţină circumstanţele cauzei constatate de instanţă, probele pe care se întemeiază concluziile referitor la admiterea sau respingerea acţiunii, alte chestiuni ce au fost soluţionate în cadrul judecării pricinii, legea materială şi/sau procedurală aplicată în cadrul judecării pricinii, argumentele instanţei în caz de respingere a unor probe prezentate de participanţi etc.

Astfel, art. 6 din Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale, garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de a-și argumenta hotărârile adoptate sub perspectiva unei analize ample a circumstanțelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent hotărârea privitor la toate pretențiile și cererile, fără contradicții, constituie o garanție pentru justițiabili, în fața eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind unicul mijloc de exercitare eficientă a controlului judiciar.

Potrivit art. 240 alin. (1) Cod de Procedură Civilă, *la deliberarea hotărîrii, 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.*

Materialele cauzei denotă că, la data de 10 iunie 2024, Ciubară Marin, prin intermediul reprezentantului său, avocatului Polivenco Victor, s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către I.P. ”Cadastrul Bunurilor Imobile” privind dobîndirea dreptului de proprietate prin uzucapiune contrar cuprinsului registrului de publicitate, întemeindu-și acțiunea pe prevederile art.art. 439 alin. (1), lit. c) și d) și alin. (4), 483 alin. (1), 498, 526 alin. (1), lit. c) Cod Civil.

Prin încheierea judecătorului din data de 17 iunie 2024, cererea depusă de Ciubară Marin, prin intermediul reprezentantului său, avocatului Polivenco Victor, a fost acceptată spre examinare, în procedură generală (f.d. 33).

În capitolul XXXII al Codului de Procedură Civilă, compartimentul procedură specială, se reglementează procedura de examinare a cererilor privind uzucapiunea dreptului contrar cuprinsului registrului de publicitate, anume acestor categorii de cereri se dedică întreg capitolul.

Astfel, potrivit art. 327 Cod de Procedă Civilă, în care se stipulează că: *(1) Dispoziţiile prezentului capitol sînt aplicabile cererilor de constatare a uzucapiunii în temeiul art. 330[4] (art. 526) din Codul Civil şi efectuării înregistrării corespunzătoare în registrul de publicitate prevăzut de lege. (2) Cererea de uzucapiune se depune la instanţa de judecată de la locul de aflare a bunului imobil, iar în cazul altor bunuri – la sediul sau oficiul teritorial respectiv al autorităţii competente să efectueze înregistrări şi radieri în registrul de publicitate corespunzător prevăzut de lege.*

Conform art. 328 alin. (1) Cod de Procedură Civilă, *petiţionarul va arăta în cererea de uzucapiune data de la care posedă bunul sub nume de proprietar, temeiul uzucapiunii, faptul dacă bunul posedat este sau nu înregistrat în registrul de publicitate prevăzut de lege, precum şi numele ori denumirea vechiului proprietar sau a succesorului acestuia, dacă îl cunoaşte.*

Potrivit art. 329 alin. (1) Cod de Procedură Civilă, *După depunerea cererii de uzucapiune, instanţa dispune, prin încheiere, citarea titularului dreptului înregistrat în registrul de publicitate prevăzut de lege sau a succesorilor acestuia, dacă sînt cunoscuţi, precum şi emiterea unei somaţii şi, după caz, afişarea acesteia la imobilul vizat, la sediul instanţei, la sediul autorităţii competente prevăzute la art.327 alin.(2), precum şi publicarea ei în Monitorul Oficial al Republicii Moldova şi în alte publicaţii de largă răspîndire în Republica Moldova.*

Conform art. 330 Cod de Procedură Civilă, *(1) Petiţionarul va putea cere înregistrarea provizorie a dreptului ce a uzucapat, în temeiul hotărîrii judecătoreşti prin care s-a admis cererea de uzucapiune, înainte de rămînerea definitivă a acesteia. Justificarea înregistrării provizorii se va face pe baza hotărîrii judecătoreşti rămase definitivă. (2) În toate cazurile, registratorul registrului de publicitate prevăzut de lege nu va putea dispune înregistrarea dreptului, în temeiul uzucapiunii, dacă acesta a fost înregistrat sau înregistrat provizoriu în folosul unei alte persoane, chiar după împlinirea termenului de uzucapiune; în cazul în care s-a făcut numai o notare, se va putea dispune înregistrarea dreptului fără ca înregistrarea să fie opozabilă celui care a cerut notarea. (3) Petiţionarul este considerat proprietar de la data înregistrării, în condiţiile legii, în registrul de publicitate prevăzut de lege a dreptului de proprietate dobîndit în temeiul uzucapiunii conform dispoziţiilor art.330[4] (art. 526) din Codul civil.*

Potrivit prevederilior 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 conformitate cu prevederile art. 119 alin. (1) Cod de Procedură Civilă, *probele se adună şi se prezintă de către părţi şi de alţi participanţi la proces.*

Din prevederile art. 121 Cod de Procedură Civilă, *rezultă că 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.*

Norma art. 130 Cod de Procedură Civilă, prevede că, *(1) 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. (2) Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. (3) 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. (4) Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărîre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele. (5) Proba este declarată ca fiind veridică dacă instanţa constată prin cercetare şi comparare cu alte probe că datele pe care le conţine corespund realităţii.*

Potrivit art. 7 Cod Civil, *(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. (4) 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. (5) În situaţiile prevăzute la alin.(4), dispoziţiile legii noi se aplică modalităţilor de exercitare a drepturilor sau de executare a obligaţiilor, precum şi de înstrăinare, preluare, transformare sau de stingere a acestora. De asemenea, dacă legea nouă nu prevede altfel, clauzele unui act juridic încheiat anterior intrării în vigoare a legii noi contrare dispoziţiilor ei imperative sînt, de la această dată, lipsite de orice efect juridic. (6) Dispoziţiile legii noi privitoare*

la termenele de prescripţie atît extinctivă, cît şi achizitivă (uzucapiune) se aplică termenului de prescripţie care a început să curgă înainte de data intrării ei în vigoare şi nu a expirat înainte de acea dată. În acest caz, termenul curs anterior se ia în cont. Începutul, suspendarea şi întreruperea termenului de prescripţie se determină, pentru perioada anterioară intrării în vigoare a legii noi, de legea veche. (7) Dacă termenul de prescripţie prevăzut de legea nouă este mai scurt decît cel prevăzut de legea veche, atunci, începînd cu data intrării în vigoare a legii noi, începe să curgă un nou termen de prescripţie în condiţiile legii noi. În acest caz, termenul curs anterior nu se ia în cont. Dispoziţiile prezentului alineat se aplică şi în cazul în care legea nouă declară prescriptibil extinctiv dreptul la acţiune care conform legii vechi era imprescriptibil extinctiv. (8) În cazul menţionat la alin.(7), dacă termenul de prescripţie prevăzut de legea veche expiră înainte de termenul de prescripţie prevăzut de legea nouă, prescripţia se împlineşte la expirarea termenului stabilit de legea veche.

Potrivit art. 459 alin. (1-2) Cod Civil în vigoare din 01.03.2019, *(1) Bunul poate fi imobil sau mobil. (2) Bun imobil se consideră terenul înregistrat în registrul bunurilor imobile sub număr cadastral distinct.*

Potrivit art. 509 alin. (2) Cod Civil în vigoare din 01.03.2019, *Dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietateca efect al dobîndirii cu bună-credinţă.*

Potrivit art. 526 Cod Civil în vigoare din 01.03.2019, *se reglementează uzucapiunea dreptului contrar cuprinsului registrului de publicitate, aplicabil speței, după cum urmează:* ***(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 judecătoreşti prin care se constată uzucapiunea, în folosul posesorului sub nume de proprietar care l-a posedat timp de 10 ani, în una din următoarele situaţii: a) proprietarul înregistrat în registrul de publicitate a decedat ori, după caz, şi-a încetat existenţa juridică;*** *b) în registrul de publicitate a fost înregistrată declaraţia de renunţare la proprietate; c) bunul imobil este un teren, cu sau fără construcţii, 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 judecătoreşti, în registrul de publicitate înainte ca un terţ 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) şi b), termenul necesar pentru uzucapiune nu începe să curgă înainte de data decesului sau, după caz, de*

data în care a încetat existenţa juridică a proprietarului, respectiv înainte de data înregistrării declaraţiei de renunţare la proprietate, chiar dacă intrarea în posesia bunului s-a produs la o dată anterioară.

Analizînd circumstanţele faptice expuse în cererea de chemare în judecată, audiind explicațiile reprezentantului reclamantului în raport cu referințele depuse de reprezentantul pârâtului și reprezentantul intervenientului accesoriu şi cercetînd materialul probator al cauzei, reţine instanţa următoarele.

La data de 20 mai 1997 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 2/3-2150 prin care Trincan Alexei Ion a dobîndit dreptul de proprietate asupra apartamentului cu suprafaţa de 14,8 m^2 amplasată în r-ul Edineţ ***** (f.d. 4).

Potrivit confirmării din 03 august 2020 eliberată de APL se atestă că Ciubară Marin, domiciliat în or. Cupcini, ***** nr. 5, ap. 76, începînd cu anul 1997, locuieşte și se foloseşte în nume de proprietar de apartamentul nr. 58 din aceeaşi adresă şi achită toate taxele comunale, impozitul imobiliar anual, martori fiind locatarii vecini (f.d. 10).

Potrivit afirmațiilor părții reclamante, se constată că, între defunctul Trincan Alexei Ion şi reclamantul Ciubară Marin a existat o tranzacţie de vînzare-cumpărare prin care defunctul a transmis lui Ciubară Marin dreptul de proprietate asupra bunului imobil amplasat în r-ul Edineţ, or. *****, contract care nu a fost autentificat notarial din motivul internării vânzătorului în spital pentru tratament, ulterior survenind decesul acestuia.

Actul de vânzare-cumpărare a apartamentului a fost consemnat prin recipisă ce a fost anexată la cauza civilă nr. 2-500/2001 examinată de judecătoria Edineţ la cererea de chemare în judecată depusă de Revenco Liuba în contradictoriu cu Trincan Ion, Trincan Maria și Trincan Veniamin.

Instanța reține că, fiind solicitată de către partea reclamantă restituirea originalului recipisei de la materialele cauzei civile nr. 2-500/2001, la data de 29 decembrie 2023 a fost eliberat răspunsul judecătoriei Edineţ sediul central nr. 28123 din care rezultă nimicirea dosarului respectiv fiind expirat termenul de păstrare a acestora, totodată a fost informat despre imposibilitatea eliberării copiei hotărîrilor emise pe caz deoarece Ciubară Marin nu a fost parte în acel proces (f.d. 53-57).

Ca urmare, la demersul instanței de judecată (f.d. 49), au fost solicitate și anexate la materialele cauzei hotărârile emise în cauza civilă nr. 2-500/2001, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Revenco Liuba către Trincan Ion, Trincan Maria și Trincan Veniamin privind recunoașterea dreptului de proprietate, sustragerea forțată din posesia străină și recunoașterea certificatului de moștenitor nul, precum și cererea reconvențională depusă de Trincan Ion, Trincan Maria către Revenco Liuba privind încasarea sumei (f.d. 63-77).

Potrivit hotărârilor emise în cauza civilă nr. 2-500/2001, instanța a reținut că, între defunctul Trincan Alexei Ion şi reclamantul Ciubară Marin a existat o tranzacţie de vînzare-cumpărare prin care defunctul a transmis lui Ciubară Marin dreptul de proprietate asupra bunului imobil amplasat în r-ul Edineţ, or. *****.

Potrivit adeverinţei nr. 233 din 01 august 2018, eliberată de primăria s. Chetroşica Nouă se atestă că în anul 2000 a survenit decesul lui Trincan Alexei Ion născut la ***** (f.d. 5).

Totodată instanța a reținut că, la data de 26 februarie 2007, a decedat Trincan Maria Ion (soția lui Trincan Alexei) fapt ce se confirmă prin adeverinţa nr. 271 din 03 august 2021 eliberată de primăria Chetroşica Nouă, iar la data de 24 decembrie 2005 a decedat Trincan Ion fapt ce se confirmă prin adeverinţa nr. 269 din 03 august 2021 şi la data de 13 aprilie 2015 a decedat Trincan Veniamin fapt ce se confirmă prin adeverinţa nr. 270 din 03 august 2021 - persoane care au deținut vocaţie succesorală după decesul lui Trincan Alexei Ion (f.d. 6-9).

Potrivit materialelor cauzei supuse examinării, instanța a reținut că, la moment nu există alte persoane, cu vocaţie succesorală după decesul lui Trincan Alexei Ion, proprietar al bunului imobil amplasat în ***** nr. cadastral ***** - ce ar putea avea calitate procesuală în prezentul litigiu.

Totodată, instanța a reținut că, în probarea cererii înaintate, reclamantul Ciubară Marin a prezentat instanței de judecată cheltuielile de întreținere a bunului imobil amplasat în ***** nr. cadastral *****. Din comunicatul ultimului se atestă că, începînd cu anul 1997 pe o perioadă de 10 ani neîntrerupt, în apartamentul nr. 58 s-a folosit în nume de proprietar reclamantul Ciubară Marin şi a suportat cheltuielile de întreţinere a acestuia (f.d. 11-27).

Din informația extrasă din Registrul bunurilor imobile, eliberată la 17 aprilie 2018 (f.d. 4) și din referința reprezentantului Agenției Servicii Publice din 22 iulie 2024 (f.d. 39-42), nu rezultă că în privința bunului imobil – apartamentul amplasat în ***** nr. cadastral *****, înregistrat cu drept de proprietate pe numele lui Trincan Alexei Ion, decedat în anul 2000, să fi fost depusă cerere de către un terț cu privire la înregistrarea în registrul de publicitate a dreptului în folosul său.

Totodată, potrivit certificatului cu nr. 1209 din 30 iulie 2021 eliberat lui Ciubară Marin privind lipsa sau existența restanțelor față de bugetul primăriei, se confirmă că careva restanțe la achitarea impozitelor și taxelor ultimul nu deține (f.d.26).

Așadar, din probele prezentate s-a constatat cu certitudine că reclamantul Ciubară Marin posedă sub nume de proprietar apartamentul amplasat în ***** nr. cadastral ***** - mai mult de 10 ani. Or, potrivit celor constatate în ședința de judecată rezultă că reclamantul Ciubară Marin a locuit în imobilul litigiod încă din anul 1997, exercitînd posesia în mod public, pașnic și neîntrerupt, sub nume

de proprietar. Instanța mai reține că acesta a achitat taxe și impozite aferente apartamentului timp de peste 10 ani.

Cu referire la împrejurările dobîndirii posesiei, instanța a constatat, inclusiv din declarațiile martorilor Gnatiuc Elena și Lisu Nina, că între Trincan Alexei și Ciubară Marin a a avut loc o tranzacție de vînzare-cumpărare verbală), urmată de intrarea în posesie a reclamantului. La caz, instanța va menționa că, chiar în situația în care actul juridic nu a îmbrăcat forma juridică cerută de legea (cea autentică), acest fapt nu exclude aplicabilitatea uzucapiunii.

Potrivit art. 482 alin. (1) Cod Civil *posesiunea se dobîndeşte prin exercitarea voită a stăpînirii de fapt a bunului.*

Deci, fiind calculat conform alin. (3) a art. 34 din Legea privind punerea în aplicare a Codului Civil, cu modificări, termenul minimal de posesie de 10 ani, prevăzut la art. 526 alin. (1) Cod Civil, s-a calculat începînd cu anul 2000. Astfel, că la data depunerii cererii în judecată de către Ciubară Marin (10 iunie 2024) termenul de 10 ani era împlinit.

Din ansamblul probelor prezentate s-a constatat cu certitudine că reclamantul Ciubară Marin, posedă sub numele de proprietar apartamentul identificat cu nr. cadastral *****, amplasat în *****, mai mult de 10 ani.

Concomitent, instanța de judecată constată lipsa în viață a proprietarului de drept a apartamentului litigios, Trincan Alexei Ion, care a decedat în anul 2000, iar alte persoane cu vocație succesorală (Trincan Maria, Trincan Ion și Trincan Veniamin) sunt de asemenea decedate. Astfel, se constată lipsa unor alte persoane care să fi revendicat bunul imobil sau care să dețină vreun drept real asupra acestuia.

Pe cale de consecință, instanța de judecată va constata ca fiind întrunit temeiul legal, prevăzut la art. 526 alin. (1), lit. a) Cod Civil pentru dobîndirea dreptului de proprietate prin uzucapine imobiliară, întrucît posesia a fost exercitată timp de cel puțin 10 ani după decesul proprietarului, în mod neîntrerupt și sub nume de proprietar.

Totodată, instanța a examinat argumentele reprezentantului I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Rotari Mircea înserate în referința înaintată în instanța de judecată (f.d. 39-42), considerîndu-le neîntemeiate în raport cu probele administrate și prevederile legale incidente, reținînd că dovada posesiei exercitate de reclamant a fost suficient demonstrată.

Or, la caz, norma articolului 526 Cod Civil, în vigoare din 01.03.2019, este clară și expres prevede că dreptul de proprietate asupra unui bun imobil poate fi înregistrat în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art. 420, în temeiul hotărîrii judecătoreşti prin care se constată uzucapiunea, în folosul posesorului sub nume de proprietar care l-a posedat timp de 10 ani, în una din cele trei situaţii: a) proprietarul înregistrat în

registrul de publicitate a decedat ori, după caz, şi-a încetat existenţa juridică; b) în registrul de publicitate a fost înregistrată declaraţia de renunţare la proprietate; c) bunul imobil este un teren, cu sau fără construcţii, care nu a fost supus înregistrării primare în registrul bunurilor imobile.

Adică, nu este obligatoriu să fie întrunite concomitent toate cele trei situații, ci doar una din cele menționate, în cazul din speță se reține situația prevăzută la lit. a) din art. 526 alin. (1) Cod Civil în vigoare din 01.03.2019, și anume proprietarul înregistrat în registrul de publicitate a decedat.

Astfel, instanța reține că argumentele reprezentantului I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile", Rotari Mircea sunt contradictorii, nu reflectă situația de drept relevantă speței, din care motiv nu vor fi reținute.

Or deși, termenul de uzucapiune a început să curgă după decesul lui Trincan Alexei Ion din anul 2000, când erau în vigoare prevederile Codului Civil de până la modernizarea din 01.03.2019, prin prisma art. 7 Cod Civil actual, menționat supra, norma aplicabilă speței este cea din Codul Civil actual, în vigoare din 01.03.2019, când au fost operate modificări, concomitent, și în Codul de procedură civilă, art. 327-330.

Ajungînd la concluzia privind admiterea cerinței de bază a reclamantului, de constatare a dobîndirii dreptului de proprietate asupra bunului imobil de către Ciubară Marin prin uzucapiune, instanța consideră întemeiat a dispune, în acord cu prevederile art. 439 Cod Civil că, prezenta hotărâre constituie temei pentru efectuarea rectificărilor în Registrul Bunurilor Imobile, cu radierea dreptului de proprietate al defunctului Trincan Alexei Ion și înregistrarea dreptului de proprietate pe numele lui Ciubară Marin, c/p *****, născut la data de*****, domiciliat în r-ul Edineț, or. *****, asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în r-ul Edineț, or. *****, modul de folosință locativă, cu suprafața de 14,8 m^2, cota parte 1.0,

Deci, în opinia instanței, lipsesc temeiurile de respingere a cererii din care considerente cererea va fi admisă.

În baza celor expuse și în conformitate cu prevederile art.art. 236, 238-241, 362 Cod de Procedură Civilă, 526 alin. (1) lit. a) Cod Civil, instanţa de judecată,

HOTĂRĂŞTE:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Ciubară Marin către IP "Cadastrul Bunurilor Imobile", intervenient accesoriu Serviciul Fiscal de Sat privind dobîndirea dreptului de proprietate prin uzucapiune contrar cuprinsului Registrului de Publicitate.

Se constată uzucapiunea, în folosul posesorului sub nume de proprietar, lui **Ciubară Marin**, c/p *****, născut la data de*****, domiciliat în r-ul Edineț, or.

*****, asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în r-ul Edineț, or. *****, modul de folosință locativă, cu suprafața de 14,8 m^2, cota parte 1.0, în situaţia când proprietarul înregistrat în registrul de publicitate, Trincan Alexei, născut la data de *****, a decedat la data de *****.

Prezenta hotărâre constituie temei pentru efectuarea rectificărilor în Registrul Bunurilor Imobile și înregistrarea dreptului de proprietate a lui **Ciubară Marin**, c/p *****, născut la data de*****, domiciliat în r-ul Edineț, or. *****, asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în r-ul Edineț, or. *****, modul de folosință locativă, cu suprafața de 14,8 m^2, cota parte 1.0.

Hotărârea cu drept de apel, la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile din momentul pronunţării dispozitivului, prin intermediul judecătoriei Edineţ, Sediul Central.

Președinte de ședință,
Judecător **Prisacari C.**