Dosar nr.2c-4/2025

HOTĂRÂRE
În numele Legii

17 octombrie 2025 orașul Telenești

Judecătoria Orhei, sediul Telenești
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul - Gheorghe Ciobanu
Grefier - Rodica Negruță, Ina Meleca

în sediul instanței, în ședință publică, a examinat cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Baiagroteh-Com" împotriva SRL „Vitculens", intervenient accesoriu SRL „Nova Prim Plus", privind revendicarea bunului imobil, evacuarea pârâtului și încasarea cheltuielilor de judecată,

A C O N S T A T A T:

Argumentele participanților la proces

La 12 februarie 2025, SRL „Baiagroteh-Com" a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Vitculens" privind revendicarea bunului imobil, evacuarea pârâtului și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamanta SRL „Baiagroteh-Com" a invocat că, conform contractului nr.1-707 din 07.06.2024 a devenit proprietarul bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat în extravilanul satului*****, care l-a înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile.

Susține că, la 12 iunie 2024 a constatat că imobilul este ocupat ilicit de către SRL „Vitculens", în persoana administratorului Zmuncilă Vitalie, care a depozitat tehnică și mărfuri, fără a avea un temei juridic în acest sens.

Menționează că, a notificat SRL „Vitculens" și a informat-o că încalcă dreptul de proprietate a reclamantei, respectiv i-a solicitat să elibereze bunul imobil cu număr cadastral *****, însă până în prezent continuă în mod fraudulos să mențină în posesie ilicită bunul imobil, refuzând să-l părăsească, manifestând un comportament de rea credință, violent, amenințând, deteriorând lacătele și cauzându-i prejudicii.

Solicită de a revendica bunul imobil amplasat în extravilanul satului***** cu numărul cadastral ***** din posesia SRL „Vitculens" în posesia SRL „Baiagroteh-Com", cu înlăturarea oricărui obstacol în posesia și folosința acestuia. De asemenea solicită de a evacua pârâtul SRL „Vitculens" din imobilul amplasat în extravilanul satului***** cu numărul cadastral *****, inclusiv și din construcțiile existente pe acest

teren, cu ridicarea tuturor bunurilor ce îi aparțin de pe acest imobil și încasarea cheltuielilor de judecată.

În drept, reclamanta a făcut referire la prevederile art.482, 484, 487, 490, 491, 492, 500, 501, 581 Cod civil.

Prin încheierea din 17 februarie 2025 cererea de chemare în judecată sus-menționată a fost acceptată în procedură contencioasă. Totodată, a fost dispus atragerea din oficiu în calitatea de intervenient accesoriu a SRL „Nova Prim Plus", în temeiul art.67 alin.(3), 185 alin.(1) lit.a) Cod de procedură civilă.

La 12 iunie 2025 reprezentantul pârâtei SRL „Vitculens", avocatul Crețu Doina a depus cerere privind restituirea cererii de chemare în judecată, în temeiul art.170 alin.(1) lit.e) Cod de procedură civilă.

Concomitent, la 12 iunie 2025 reprezentantul pârâtei SRL „Vitculens", avocatul Crețu Doina a depus cerere privind scoaterea cererii de chemare în judecată de pe rol, în temeiul art.267 alin.(1) lit.k[1]) Cod de procedură civilă.

Prin urmare, la 06 august 2025 reprezentantul reclamantei SRL „Baiagroteh-Com" avocatul Timotin Lilian a depus referință la cererile de restituire și de scoatere de pe rol, invocând că cererile sunt nefondate și neîntemeiate prin lege.

În fapt, invocă că cererea de chemare în judecată a fost expediată în adresa instanței de judecată în format electronic prin poșta electronică, unanim recunoscută, fiind semnată de subsemnat în calitate de avocat, împuternicit prin mandat prezentat în ședință în original.

A menționat că cererea a fost semnată cu aplicarea semnăturii mobile care are valoare juridică și în conformitate cu art.21 alin.(2) și art.40 alin.(1) a Legii nr.124/2022, semnătura electronică calificată are aceeași valoare juridică ca și semnătura olografă.

Totodată, a invocat că reclamanta nu a făcut referire la o normă de drept material, care ar cataloga cerințele invocate la capitolul acțiunilor cu caracter patrimonial, or, caracterul patrimonial al unei pretenții îl determina natura juridică a obiectului litigiului, ce ține nemijlocit de recunoașterea unor drepturi patrimoniale, asupra unor bun uri care pot fi valorificate.

A mai invocat, că la caz reclamanta nu a solicitat recunoașterea unor drepturi asupra bunului imobil, însă prin prisma normelor legale invocate se solicită protejarea proprietății private, de o posesie ilicită, iar în esență cerințele formulate sunt subsecvente cerinței de bază revendicarea bunului din posesia pârâtului, care are ca efect evacuarea acestuia și a bunurilor pe care le depozitează în imobil, neavând un temei legal.

Prin încheierea protocolară din 06 august 2025, în conformitate cu prevederile art.581 CPC, instanța de judecată a respins ca fiind neîntemeiate cererile depuse de către avocatul Crețu Doina în interesele pârâtei SRL „Vitculens" privind restituirea și scoaterea de pe rol a cererii de chemare în judecată înaintată de SRL „Baiagroteh-Com" împotriva SRL „Vitculens" privind revendicarea bunului imobil, evacuarea pârâtului și încasarea cheltuielilor de judecată.

La 06 august 2025 reprezentantul pârâtei SRL „Vitculens”, avocatul Crețu Doina a depus referință asupra cererii de chemare în judecată, invocând că este neîntemeiată și solicită respingerea cererii de chemare în judecată.

Pârâta SRL „Vitculens” în referință a indicat că, la data de 26 octombrie 2023 SRL „Nova Prim Plus” în calitate de locator și SRL „Vitculens” în calitate de locatar au încheiat contractul de locațiune, conform căruia a fost transmis în posesie și folosință temporară, contra plății chiriei terenul cu număr cadastral ***** cu suprafața de 0,5 ha, construcția cu număr cadastral ********** și construcția cu număr cadastral *****.02.

Menționează că, contractul de locațiune nu a fost reziliat, fiind în prezent în vigoare, iar despre intenția de vânzare locatarul nu a fost notificat, or SRL „Vitculens” beneficia de dreptul de preemțiune.

Susține că, la data 07.06.2024 încheierii contractului de vânzare, SRL „Vitculens” se afla în posesia bunului, iar reclamantul cunoștea (sau trebuia să cunoască) existența locațiunii, respectiv locațiunea este opozabilă reclamantului, iar acesta s-a subrogat de drept în calitate de locator, fără a avea dreptul de a evacua locatarul cât timp contractul este în vigoare.

Mai indică că, SRL „Vitculens” în perioada locațiuni a efectuat investiții considerabile la încăperi.

Solicită respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de SRL „Baiagroteh-Com” împotriva SRL „Vitculens”, privind revendicarea bunului imobil, evacuarea pârâtului și încasarea cheltuielilor de judecată.

În drept, pârâtul și-a întemeiat referința în temeiul art.1276 Cod civil.

Elucidarea prezenței și poziția participanților la proces:

Reclamanta SRL „Baiagroteh-Com” reprezentată de avocatul Lilian Timotin în ședința de judecată a susținut cererea de chemare în judecată cu motivele de fapt și de drept invocate. Suplimentar a explicat că, contractul de locațiune din 26.10.2023 încheiat între fostul proprietar SRL „Nova Prim Plus” și SRL „Vitculens” nu poate fin invocat, deoarece acesta nu a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile, respectiv el nu poate fi opozabil terților, inclusiv reclamantului pentru a produce efecte juridice. Indică că, conform pct.5.1. al contractului de vânzare-cumpărare nr.1-707 din 07.06.2024, fostul proprietar a dat garanții asupra lipsei unor vicii asupra obiectului contractului și existența unor drepturi a terților asupra bunului imobil, clauze contractuale autentificate notarial, ce exonerează de orice obligație pe reclamant față de terții, inclusiv față de pârât. Menționează că, pârâta nu a dovedit faptul posesiei reale a acestui bun imobil, până la schimbarea proprietarului, nu a dovedit faptul că acel contract de locațiune are un termen mai mic de 3 ani și ar fi valabil, nu a dovedit faptul că a efectuat notările corespunzătoare în Registrul Bunurilor imobile, pentru ca actul juridic invocat să producă efecte și să fie opozabil terțului, noului dobânditor, adică SRL „Baiagroteh-Com”. Solicită admiterea

cererii de chemare ca fiind întemeiată și de a revendica bunul imobil amplasat în extravilanul satului***** cu numărul cadastral ***** din posesia SRL „Vitculens” în posesia SRL „Baiagroteh-Com”, cu înlăturarea oricărui obstacol în posesia și folosința acestuia. De asemenea solicită de a evacua pârâtul SRL „Vitculens” din imobilul amplasat în extravilanul satului***** cu numărul cadastral *****, inclusiv și din construcțiile existente pe acest teren, cu ridicarea tuturor bunurilor ce îi aparțin de pe acest imobil și încasarea cheltuielilor de judecată.

Pârâtul SRL „Vitculens” reprezentată de avocata Crețu Doina în ședința de judecată nu s-a prezentat, a depus cererea de examinare în lipsa sa, totodată a prezentat în formă scrisă explicațiile, solicitând respingerea cererii de chemare în judecată, din motiv că pârâtul SRL „Vitculens” are dreptul legal de posesie, or, contractul de locațiune din 26.10.2023 este în vigoare, iar prin acest contract, locatorul SRL „Nova Prim Plus” a transmis SRL „Vitculens” cu titlu legal și temporar posesia și folosința terenului cu număr cadastral ***** cu suprafața de 0,5 ha, construcția cu număr cadastral ********** și construcția cu număr cadastral *****.02. Menționează că, contractul de locațiune nu a fost reziliat și nici nu a fost notificat despre intenția de vânzare, deși beneficia de dreptul de preemțiune asupra bunului închiriat.

Susține că, deține bunul în calitate de posesor de drept limitat, în sensul art.484 alin.(3) lit.a) Cod civil, exercitând posesia în baza unui raport juridic valabil cu proprietarul anterior și nu ca un posesor abuziv sau ilicit, or, exercită posesia în baza unui contract de locațiune perfect valabil, cu intenția legitimă de a folosi bunul conform destinației economice, dat nu de a-l însuși.

Menționează că, reclamanta SRL „Baiagroteh-Com” a achiziționat bunul cu sarcina locațiunii existente și ea a preluat automat calitatea de locator, iar contractul de locațiune continuă să producă efecte juridice față de el.

Solicită respingerea ca fiind neîntemeiată a cererii de chemare în judecată depusă de SRL „Baiagroteh-Com” împotriva SRL „Vitculens”, privind revendicarea bunului imobil, evacuarea pîrîtului și încasarea cheltuielilor de judecată.

Intervenient accesoriu a SRL „Nova Prim Plus” în ședință de judecată nu s-a prezentat care a fost recepționată conform avizului de recepție DS8020212575AS din 05.05.2025 (f.d.69) reieșind din prevederile art.206 alin.(5) Cod de procedură civilă, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei civile în lipsa intervenient accesoriu a SRL „Nova Prim Plus”, citat legal.

Aprecierea instanței de judecată a argumentelor părților și cadrului legal aplicabil situației litigioase:

Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, instanța de judecată ajunge la concluzia de admite acțiunea civilă înaintată de SRL „Baiagroteh-Com” împotriva SRL „Vitculens”, privind revendicarea

bunului imobil, evacuarea pârâtului și încasarea cheltuielilor de judecată, reieșind din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

Conform articolul 6 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăților şi intereselor legitime prin somare la executarea unor obligații, prin declararea existenței sau inexistenței unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalități, prevăzute de lege.

În conformitate cu dispozițiile art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată.

Potrivit prevederilor art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

Conform art. 117 alin. (1), (2) Cod de procedură civilă, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei. (2) În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor.

Dispozițiile art. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, stipulează că, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. (3) Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecțiile părților şi ale altor participanți la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Potrivit dispozițiilor art. 122 Cod de procedură civilă, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. (2) Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor. (3) Se consideră inadmisibile probele obţinute cu încălcarea prevederilor legii, cum ar fi inducerea în eroare a participantului la proces, încheierea actului de către o persoană neîmputernicită, încheierea defectuoasă a

actului procedural, alte acţiuni ilegale. (4) Se consideră inadmisibile probele ce nu au fost prezentate de participanții la proces până la data stabilită de judecător, cu excepţia cazurilor prevăzute la art. 204 şi art. 372 alin. (1).

În conformitate cu art. 130 Cod de procedură civilă, instanța 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 încât fiecare probă apreciindu-se de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficientă pentru soluționarea cauzei.

Prevederile art. 166 alin. (1) din Codul de procedură civilă, stipulează că oricine pretinde un drept împotriva unei alte persoane ori are un interes pentru constatarea existenței sau inexistenței unui drept trebuie să depună în instanța competentă o cerere de chemare în judecată.

La 12 februarie 2025, SRL „Baiagroteh-Com” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Vitculens” privind revendicarea bunului imobil, evacuarea pârâtului și încasarea cheltuielilor de judecată.

Instanța de judecată a stabilit că, la data de 07 iunie 2024 între SRL „Nova Prim Plus” și SRL „Baiagroteh-Com” a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil cu toate părțile sale componente, amplasate în raionul Telenești, comuna Negureni, satul Negureni, extravilan compus din terenul cu număr cadastral ***** cu suprafața de 0,5 ha, construcția cu număr cadastral ********** și construcția cu număr cadastral *****.02. (f.d.12-16)

Conform certificatului Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul cadastral teritorial Telenești din 21.06.2024, se reține că, proprietarul bunurilor imobile *****, ********** și *****.02 este SRL „Baiagroteh-Com” în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.1-707 din 07.06.2024. (f.d.17-18)

Prin cererea de chemare în judecată depusă, SRL „Baiagroteh-Com” a solicitat revendicarea bunul imobil amplasat în extravilanul satului***** cu numărul cadastral ***** din posesia SRL „Vitculens” în posesia SRL „Baiagroteh-Com”, cu înlăturarea oricărui obstacol în posesia și folosința acestuia, evacuarea SRL „Vitculens” din imobilul amplasat în extravilanul satului***** cu numărul cadastral *****, inclusiv și din construcțiile existente pe acest teren, cu ridicarea tuturor bunurilor ce îi aparțin de pe acest imobil și încasarea cheltuielilor de judecată.

În contextul pretențiilor din acțiunea civilă, instanța notează că, potrivit art. 8 alin.(1) Cod Civil, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sânt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile generale și de la sensul legislației civile, iar

potrivit alin.(2) lit. a) al aceluiași articol, prevede că, drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice.

Conform art. 9 alin. (1) Cod civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară, iar în conformitate cu alin. (2), neexercitarea de către persoanele fizice și juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Art. 10 alin. (1) Cod civil, prevede că, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

Instanţa de judecată menționează că, buna-credinţă este o cerință legală, potrivit căreia părțile contractante trebuie să-şi execute obligațiile asumate, astfel, încât efectele contractului să corespundă, în cel mai înalt grad, voinței lor reale.

Conform art.500 Cod civil, (1) Proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. (2) Dreptul de proprietate este perpetuu. (3) Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terţ.

În context, art.501 alin.(1)-(2) Cod civil, prevede că, (1) Proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. (2) Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.

De asemenea, art.581 alin.(1) –(2) Cod Civil, statuează că, (1) 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. (2) Acțiunea în revendicare se înaintează contra persoanei care exercită stăpînirea de fapt a bunului la data înaintării.

Conform jurisprudenței Curţii Europene a Drepturilor Omului, care este unicul organ împuternicit de a trata dispozițiile Convenției pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăților Fundamentale, noțiunea de „speranță legitimă” este asimilată noțiunii de „bun”, acesteia fiindu-i acordată protecția oferită de art.1 din Primul Protocolul adițional la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăților Fundamentale şi este tratată drept una din componentele dreptului de proprietate garantat atât de art.1 al Convenției, cât și de Constituția Republicii Moldova.

Art.1 din Primul Protocolul adițional la Convenţia pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăților Fundamentale prevede că orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică şi în condițiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internațional.

Reieșind din normele de drept citate supra, instanța va reține faptul că acțiunea în revendicare este acțiunea reală, prin care reclamantul cere instanței de judecată obligarea pârâtului la restituirea posesiei bunului de la posesorul neproprietar. Revendicarea este cea mai importantă acțiune petitorie, întrucât are ca obiect atât invocarea raportului juridic al dreptului de proprietate, cât și asigurarea exercițiului său, vizând în mod direct proprietatea în toată complexitatea sa. Prin intermediul său, proprietarul își face cunoscut dreptul pe care îl are asupra bunului, *rei vindicatio*, se bazează pe existența dreptului de proprietate și are ca scop obținerea posesiunii.

Acțiunea în revendicare este o acțiune reală, având acest caracter imprimat de însăși natura dreptului de proprietate care este dreptul real cel mai complet. Este reală deoarece poate fi înaintată împotriva oricărei persoane, care a încălcat dreptul de proprietate și este legată în mod direct de bunul, a cărui proprietate se reclamă.

Caracterul real al acțiunii în revendicare se menține atâta timp cât există posibilitatea de readucere a bunului în patrimoniul revendicantului, în natură. Dacă bunul a fost distrus sau a pierit, acțiunea devine personală și se transformă într-una de despăgubiri.

Obiect al revendicării pot fi numai bunurile individual determinate şi care sunt în natură la momentul înaintării acțiunii de revendicare: a) pierderea de către proprietar a posesiei asupra bunului; b) determinarea individuală a bunului; c) aflarea bunului în posesie străină şi neapărat ilegală. În cazul în care sunt întrunite toate aceste condiții, proprietarul este în drept să-şi revendice bunul de la acel care l-a lipsit nemijlocit de posesie.

Instanța menționează faptul că, acțiunea în revendicare va putea fi satisfăcută doar dacă bunurile proprietarului se află într-o posesiune nelegitimă. Dacă posesia este legitimă, adică posesorul posedă bunul în baza unui act juridic (spre exemplu contract de arendă, gaj, uzufruct...), atunci proprietarul nu va putea cere restituirea bunului în proprietate în baza acțiunii în revendicare. Posesorul care are un drept de posesie în raport cu proprietarul, va putea refuza să transmită bunul în cazul în care proprietarul va înainta o acțiune în revendicare. În asemenea cazuri instanța de judecată trebuie să refuze în satisfacerea acțiunii în revendicare. Cu toate acestea, acțiunea în revendicare urmează să fie satisfăcută, dacă se va dovedi, că posesorul (arendașul, depozitarul, uzufructuarul, creditorul gajist ..), care are un drept de posesie în raport cu proprietarul (drept superior) a obținut posesia asupra bunului prin violență sau prin dol.

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

Instanța reține că, sunt întemeiate cerințele reclamantei SRL „Baiagroteh-Com” privind revendicarea bunului imobil, amplasat în extravilanul satului***** cu numărul cadastral ***** din posesia SRL „Vitculens” în posesia SRL „Baiagroteh-Com”, or,

conform contractului de vânzare-cumpărare nr.1-707 din 07.06.2024, se confirmă dreptul de proprietate a reclamantei SRL „Baiagroteh-Com”.

Instanța de judecată a constatat cu certitudine că în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.1-707 din 07.06.2024 a fost înscris în Registrul bunurilor imobile, SRL „Baiagroteh-Com” proprietarul bunurilor imobile *****; ********** și *****.02.

Pârâta SRL „Vitculens” susține că posedă legal bunul imobil în baza contractului de locațiune din 26.10.2023.

La caz, instanța reține prevederile art.1251 Cod civil, potrivit căreia prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

Conform art.1276 Cod civil, (1) Dacă bunul închiriat este înstrăinat de locator unui terț, acesta din urmă se subrogă de drept locatorului în drepturile și obligațiile care decurg din locațiune dacă locațiunea este opozabilă terțului. (2) Locațiunea este opozabilă terțului care dobîndește dreptul de proprietate sau alt drept real asupra bunului închiriat dacă, la data dobîndirii, terțul cunoștea sau trebuia să cunoască existența locațiunii sau dacă bunul închiriat se afla în posesia locatarului. (3) În cazul bunurilor asupra cărora dreptul de proprietate se dobîndește, conform legii, prin înregistrare într-un registru de publicitate prevăzut de lege, locațiunea, de asemenea, este opozabilă terțului dobînditor dacă, la data dobîndirii, era notată în acel registru. În absența acestei notări, locațiunea este opozabilă în temeiul alin. (2) doar dacă termenul ei nu depășește 3 ani, în cazul bunului imobil, sau 1 an, în cazul celorlalte bunuri asupra cărora dreptul de proprietate se dobîndește, conform legii, prin înregistrare într-un registru de publicitate prevăzut de lege. (4) Locatorul inițial rămîne răspunzător pentru prejudiciul cauzat locatarului anterior înstrăinării.

Deși, pârâta SRL „Vitculens” susține că posedă legal bunul imobil în baza contractului de locațiune din 26.10.2023, instanța atestă că termenul contractului este stabilit pe o perioadă de 5 ani și a început din momentul semnării contractului dat, din 26.10.2023 până pe data de 26.10.2028, inclusiv, fapt ce denotă că locațiunea depășește 3 ani.

Conform art.435 Cod civil, (1) În cazurile prevăzute de lege, drepturile, actele, faptele sau raporturile juridice devin opozabile terților exclusiv prin notare, dacă nu se dovedește că au fost cunoscute pe altă cale, în afara cazului în care din lege rezultă că simpla cunoaștere a acestora nu este suficientă pentru a suplini lipsa de publicitate. În caz de conflict de drepturi care provin de la un autor comun, se aplică în mod corespunzător dispozițiile art. 426, 427 și 430. (2) În afara altor cazuri prevăzute de lege, sînt supuse notării: 2) locațiunea și cesiunea dreptului de a încasa chiria sau alte venituri generate de dreptul înregistrat;

Cu referire la acest aspect, instanța constată că contractul de locațiune din 26.10.2023 încheiat între SRL „Nova Prim Plus” și SRL „Vitculens” nu poate servi temei

juridic de confirmare în calitate de posesor de drept limitat asupra bunului imobil amplasat în extravilanul satului***** cu numărul cadastral *****, deoarece nu întrunește exigențele de valabilitate a unei notării în Registrul bunurilor imobile, or, potrivit certificatului Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul cadastral teritorial Telenești la 21 iunie 2024 asupra bunului din litigiu nu sunt înscrierii la partea II „Notări". (f.d.18)

Prin urmare, argumentul reprezentantei pârâtei, precum că SRL „Vitculens" este posesor de drept limitat asupra bunului, până la proba contrară, este una neîntemeiată lipsită de suport juridic.

Instanța menționează că, potrivit art.435 alin.(2) pct.2) Cod civil sînt supuse notării locațiunea și cesiunea dreptului de a încasa chiria sau alte venituri generate de dreptul înregistrat.

Aceste circumstanțe în coroborare cu prevederile legale, denotă faptul că pârâtul SRL „Vitculens" nu deține dreptul de posesie de drept limitat asupra bunului imobil amplasat în extravilanul satului***** cu numărul cadastral ***** și nu este îndreptățit de a solicita de la SRL „Baiagroteh-Com" subrogarea de drept locatorului în drepturi și obligații care decurg din locațiune, or, contractul de locațiune în lipsa notării.

Respectiv, din speța dedusă judecății, instanța constată că contractul de locațiune din 26.10.2023 încheiat între SRL „Nova Prim Plus" și SRL „Vitculens", nu este opozabil reclamantei SRL „Baiagroteh-Com", care este proprietar al bunului imobil.

În consecință, instanța de judecată va admite cererea de chemare în judecată și va revendică bunul imobil amplasat în extravilanul satului***** cu numărul cadastral ***** din posesia SRL „Vitculens" în posesia SRL „Baiagroteh-Com", cu înlăturarea oricărui obstacol în posesia și folosința acestuia, totodată subsecvent va dispune evacuarea pârâtului SRL „Vitculens" din imobil amplasat în extravilanul satului***** cu numărul cadastral *****, inclusiv și din construcțiile existente pe acest teren, cu ridicarea tuturor bunurilor ce îi aparțin de pe acest imobil.

Cu referire la încasarea cheltuielilor de judecată

Conform art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru și cheltuielile de judecare a cauzei.

În corespundere cu prevederile art. 94 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Reieșind din faptul că, instanța de judecată a admis cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Baiagroteh-Com" împotriva SRL „Vitculens", intervenient accesoriu SRL „Nova Prim Plus", privind revendicarea bunului imobil, evacuarea pârâtului, va

obliga parte care a pierdut procesul, la caz, pârâtul SRL „Vitculens” să plătească cheltuielile de judecată suportate de reclamantă, în legătură cu intentarea prezentului proces civil.

Instanța constată că la depunerea acțiunii, reclamanta SRL „Baiagroteh-Com” a achitat taxa de stat în sumă de 250 lei, fapt confirmat prin nota de plată Seria/ Numărul A 00 89003 2238 5541 din 11.02.2025 (f.d.3).

Prin urmare, având în vedere că au fost admise solicitările reclamantei, urmează a fi dispusă încasarea sumei de 250 (două sute cincizeci) lei de la S.R.L. „Vitculens” în beneficiul SRL „Baiagroteh-Com” cu titlu de taxă de stat, în cuantumul stabilit prin prisma normei pct.1.9. al Anexei nr.1 din Legea taxei de stat nr. 213 din 31.07.2023.

De asemenea, instanța constată că la depunerea acțiunii, reclamanta SRL „Baiagroteh-Com” a achitat taxa de timbru în sumă de 200 lei, fapt confirmat prin nota de plată Seria/ Numărul A 00 6373 2238 3030 din 11.02.2025 (f.d.2).

Respectiv, având în vedere că au fost admise solicitările reclamantei, urmează a fi dispusă încasarea sumei de 200 (două sute) lei de la S.R.L. „Vitculens” în beneficiul SRL „Baiagroteh-Com” cu titlu de taxă de timbru, în cuantumul stabilit prin prisma normei art.2 alin.(4) din Legea taxei de stat nr. 213 din 31.07.2023.

În conformitate cu art. 238-241 CPC, instanța de judecată

h o t ă r ă ş t e:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Baiagroteh-Com” împotriva SRL „Vitculens”, intervenient accesoriu SRL „Nova Prim Plus”, privind revendicarea bunului imobil, evacuarea pârâtului și încasarea cheltuielilor de judecată.

Se revendică bunul imobil amplasat în extravilanul satului***** cu numărul cadastral ***** din posesia SRL „Vitculens” în posesia SRL „Baiagroteh-Com”, cu înlăturarea oricărui obstacol în posesia și folosința acestuia.

Se dispune evacuarea pârâtului SRL „Vitculens” din imobil amplasat în extravilanul satului***** cu numărul cadastral *****, inclusiv și din construcțiile existente pe acest teren, cu ridicarea tuturor bunurilor ce îi aparțin de pe acest imobil.

Se încasează din contul SRL „Vitculens” în beneficiul SRL „Baiagroteh-Com” a taxei de stat în mărime de 250 lei și a taxei de timbru în mărime de 200 lei.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Orhei, sediul Telenești.

Preşedintele şedinţei, Gheorghe Ciobanu

judecătorul