Dosarul nr.2-13578/24

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

10 decembrie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Eduard Galușceac
grefier Mihaela Bujag

a examinat în şedinţa publică, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Grajdian Valerii împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău, intervenient accesoriu IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate prin prescripție achizitivă asupra bunurilor imobile,

a constatat:

Argumentele participanților la proces.

La 11 octombrie 2024, avocatul Vitalie Russu a depus în interesele lui Valerii Grajdian cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău, intervenient accesoriu IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate prin prescripție achizitivă asupra bunurilor imobile.

În motivarea acţiunii reclamantul Valerii Grajdian a indicat că, aproximativ în anul 1942, părinții săi, Andrei Grajdian și Nadejda Grajdian, au înregistrat căsătoria la oficiul stării civile. După înregistrarea căsătoriei, întrucât nu deținеau niciun bun imobil în folosință sau posesie, aceștia s-au mutat cu traiul la fratele tatălui reclamantului, care domicilia în municipiul Chișinău, sectorul Botanica.

După o anumită perioadă de timp, aproximativ în anul 1944, părinții reclamantului, prin forțe proprii, au edificat o casă amplasată în sectorul Botanica, pe strada ***** (fosta adresă *****), municipiul Chișinău, cele invocate fiind confirmate cu certitudine prin probe pertinente și concludente.

De asemenea, reclamantul a menționat că, în timpul căsătoriei părinților săi, s-au născut cinci copii: Grajdian Elena, Grajdian Liuba, Grajdian Valerii, Grajdian Nina și Grajdian Lida.

Totodată, reclamantul a indicat că, din momentul stabilirii cu traiul în imobilul menționat, părinții săi i-au înmatriculat pe copii la instituția de învățământ situată în apropierea domiciliului.

Reclamantul Valerii Grajdian a menționat că, după edificarea bunului imobil de către tatăl său, acesta s-a adresat organelor competente, solicitând luarea la evidență a bunului imobil și, concomitent, perfectarea cărții de imobil. Conform datelor din cartea de imobil, rezultă cu certitudine că bunul imobil a fost luat la evidență în anul 1950, iar în aceeași perioadă au fost înscriși membrii familiei care locuiau la acel moment în imobilul litigios, aspecte confirmate prin probe pertinente și concludente.

După finalizarea construcției casei, tatăl reclamantului a apelat la serviciile organelor competente pentru conectarea imobilului la rețeaua de energie electrică, iar în anul 1963 au fost instalate și țevile pentru alimentarea cu apă potabilă. Pe perioada în care părinții reclamantului au fost în viață, aceștia au achitat integral toate serviciile comunale aferente bunului imobil menționat.

Reclamantul a arătat că, după ce frații săi au atins vârsta majoratului și s-au căsătorit, fiecare dintre aceștia s-a mutat la domiciliul propriei familii, iar el a rămas să locuiască permanent în casa părintească, de la naștere și până în prezent, împreună cu familia și copiii săi. Acest fapt s-a datorat lipsei unui alt bun imobil în proprietatea sa, precum și necesității de a acorda sprijin părinților săi, care erau în etate. În aceste circumstanțe, reclamantul susține că domiciliază în casa părintească de mai bine de 64 de ani.

De asemenea, reclamantul a indicat că, la data de ***** a decedat tatăl său, iar toți frații au contribuit financiar la înmormântare. După decesul tatălui, reclamantul a achitat în mod exclusiv toate serviciile comunale aferente imobilului, întrucât mama sa era în etate și nu dispunea de suficiente resurse financiare, iar în imobil locuia împreună cu soția și copiii săi.

La ***** a decedat și mama reclamantului, la înmormântarea acesteia contribuind toți frații. După decesul părinților, reclamantul a continuat să locuiască în casa părintească împreună cu soția și copiii săi, fapt ce demonstrează posesia și folosința neîntreruptă a bunului imobil pe o perioadă îndelungată.

Reclamantul a mai menționat că, în perioada anilor 1991–2010, toate impozitele funciare aferente bunului imobil au fost achitate exclusiv de către el, circumstanțe confirmate prin probe pertinente și concludente.

În aceste condiții, reclamantul a susținut că el și familia sa au folosit și posedat bunul imobil cu bună-credință și în calitate de proprietari, imobilul fiind lăsat de părinții săi.

Totodată, reclamantul a arătat că, în anul 2018, a înaintat o acțiune civilă prin care a solicitat constatarea acceptării tacite a succesiunii, iar prin hotărâre judecătorească instanța a constatat în mod incontestabil faptul acceptării tacite a succesiunii după părinții săi.

În aceeași ordine de idei, reclamantul a subliniat că bunul imobil se află, de facto, în posesia și folosința familiei sale de mai bine de 67 de ani, în mod neîntrerupt.

La 21.02.2019, reclamantul s-a prezentat la notarul Elena Petru, solicitând deschiderea dosarului succesoral și eliberarea certificatului de moștenitor. În urma verificărilor efectuate, notarul a constatat că bunul imobil ce a aparținut părinților

reclamantului nu este înregistrat cu drept de proprietate în Registrul bunurilor imobile, motiv pentru care eliberarea certificatului de moștenitor nu a fost posibilă.

Reclamantul a mai indicat că toate impozitele funciare, precum și plățile pentru energie electrică, canalizare și apă potabilă sunt achitate exclusiv de către el, comportându-se astfel, împreună cu familia sa, ca adevărați proprietari ai bunului imobil litigios.

În final, reclamantul a arătat că stabilirea dreptului de proprietate, posesie și folosință asupra terenului și casei de locuit situate pe strada *****, municipiul Chișinău, este necesară întrucât bunurile respective nu sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile al Cadastrului, existând dificultăți în eliberarea certificatului de drept de moștenire de către notar.

Reclamantul și-a întemeiat acțiunea în temeiul art. art. 303 alin. (1), 307 alin. (1), 320 alin. (2), 332 alin. (1), (2), 335 alin. (1), 336 alin. (1), (2) din Codul civil, modificat până la 01.03.2019 și pe art. art. 487 alin. (1), (2), 498, 509 alin. (2), 525 alin. (1), (2), 532 alin. (1) Cod civil din 01.03.2019.

Cere reclamantul Grajdian Valerii recunoaşterea dreptului de proprietate prin prescripție achizitivă, asupra Casei individuale de locuit cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0381 m.p., asupra casei de locuit cu nr. cadastral *****.01, asupra bucătăriei de vară cu nr. cadastral *****.02, amplasate în mun. Chişinău, *****, și obligarea Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, de a efectua înregistrarea în registrul bunurilor imobile, conform hotărârii judecătorești.

La 13 decembrie 2024, reprezentantul pârâților, Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău, a depus referință pe marginea cauzei solicitând respingerea cererii de chemare în judecată, ca fiind neîntemeiată, indicând că din cererea de chemare în judecată și materialelor anexate la dosar se constata că casa de locuit individuală și bucătăria de vară situate în mun. Chișinău, *****, au fost construite fără acte permisive eliberate de administrația publică locală, de aceea a conchis că construcțiile respective se consideră construcţii neautorizate, amplasate pe un teren cu suprafața de 0,0371 ha, care potrivit deciziei Consiliului municipal Chişinău nr. 11/52 din 23.12.2014 ”Despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Botanica” (anexa 1, poziția 1324) constituie proprietate municipală.

Astfel, reprezentantul pârâților a făcut trimitere la art. 471 lin. (4) din Codul civil și art. 42 Cod funciar, potrivit căruia ,,Terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii – în proprietate municipală” și doar Consiliul municipal Chişinău are competența de a le gestiona, conform legislației în vigoare. Or, la materialele anexate la dosar lipsesc documente ce confirmă drepturile deținătorilor de teren care ar demonstra că terenul cu nr. cadastral ***** din mun. Chişinău, *****, a fost atribuit și este înregistrat după reclamant, iar art. 23, 25 din Codul funciar al RM protejează drepturile şi interesele legitime ale deținătorilor de teren cu drept de posesie şi folosință. Recomandarea Curții Supreme de Justiție nr. 7 ..privind examinarea cererilor despre recunoaşterea dreptului de proprietate asupra construcțiilor neautorizate ”notează că recunoaşterea dreptului de proprietate asupra unor construcții construite neautorizat este vădit contrară legii. Reclamanții trebuie să respecte procedura

prevăzută de lege în acest sens şi anume pe cale extrajudiciară prin adresarea organelor competente privind legalizarea acestor construcții (Codul urbanismului și construcțiilor art. 387 alin. (4)).

Reprezentantului reclamantului, Grajdian Valerii – avocatul Russu Vitalie, împuternicit în baza mandatului seria MA nr. ***** din 8 octombrie 2024, în ședința de judecată a susținut acțiunea depusă și a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată concretizând că solicită recunoaşterea dreptului de proprietate prin prescripție achizitivă, asupra Casei individuale de locuit cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0381 m.p., asupra casei de locuit cu nr. cadastral *****.01, asupra bucătăriei de vară cu nr. cadastral *****.02, amplasate în mun. Chişinău, *****, cât și asupra terenului cu nr. cadastral ***** din mun. Chişinău, *****, cu obligarea Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, de a efectua înregistrarea în registrul bunurilor imobile, conform hotărârii judecătorești.

Totodată, a invocat că s-a constatat cu certitudine faptul că bunul imobil a fost construit în anul 1946, existând o carte a bunului imobil în care au fost luați la evidență copiii proprietarului, în imobil locuind până în prezent reclamantul. Bunul imobil a aparținut și a fost edificat de către părinții reclamantului.

Reprezentantul reclamantului a mai menționat că, ar fi fost de acord în situația în care reprezentanții primăriei ar fi solicitat admiterea parțială a cererii de chemare în judecată, însă nu este de acord cu refuzul de a înregistra dreptul de proprietate asupra casei reclamantului. Avocatul a subliniat că bunul imobil nu a fost luat din proprietatea primăriei, iar părinții reclamantului nu au avut posibilitatea să perfecteze actele privind dreptul de proprietate asupra acestuia. Totodată, s-a arătat că notarul, în urma verificărilor efectuate, nu a cunoscut faptul că bunul imobil nu era înregistrat în registrul bunurilor imobile.

Mai mult ca atât, reclamantul locuiește în imobil de mai bine de 15 ani, fapt confirmat prin facturile prezentate la dosar, achitate de către acesta. De asemenea, reclamantul a achitat și serviciile funciare, motiv pentru care reprezentantul reclamantului nu înțelege în ce mod dreptul de proprietate al primăriei ar fi afectat.

De asemenea, avocatul a menționat că nu este indicat numai terenul, casa are un nr. cadastral la momentul dat, iar aceste nr. cadastrale sunt înregistrate în cadastrul bunurilor imobile și s-a refuzat înregistrarea dreptului de proprietate pe motiv că nu a fost indicat proprietarul bunului imobil, fiind indicat că bunurile date sunt proprietate publică.

În concluzie, se solicită admiterea cererii de chemare în judecată și înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil pe numele reclamantului.

Reprezentantul pârâților, Primăriei mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău - Maria Crețu, împuternicită în baza procurii nr. ***** din 02.01.2024 valabilă până la 31.12.2024, procurii nr. ***** din 12.02.2024, valabilă până la 31.12.2024, procurii nr. ***** din 15.01.2025, valabilă până la 31.12.2025 și procurii nr. ***** din 23.12.2024, valabilă până la 31.12.2025, în ședința de judecată a susținut referința și a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată, totodată a menționat că o dată cu intrarea în vigoare a Codului urbanismului, persoanele urmau să depună o cerere privind eliberarea unui certificat de urbanism pentru a perfecta dreptul de proprietate.

Reclamantul Grajdian Valerii și reprezentantul intervenientului accesoriu IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, în ședința de judecată nu s-au prezentat, fiind înștiințați în mod legal, despre locul, data și ora ședinței de judecată.

Conform fișei de repartizare a dosarului, la 15 octombrie 2024, cauza civilă a fost repartizată prin intermediul PIGD, în mod automat-aleatoriu, spre examinare judecătorului Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, Eduard Galușceac.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 16 octombrie 2024, nu s-a dat curs cererii de chemare în judecată, fiind acordat un termen de 5 zile pentru înlăturarea neajunsurilor și anume achitarea taxei de stat suplimentare în mărime de 18266,18 lei, cu prezentarea ordinelor de plată confirmative în original, prezentarea copiei buletinului de identitate certificate în mod corespunzător, a extrasului din registrul bunurilor imobile referitor la bunurile imobile cu nr cadastral *****, *****.01, *****.02 amplasate în mun. Chișinău, *****.

La 8 octombrie 2024, avocatul Russu Vitalie, în interesele lui Grajdian Valerii, a depus la Judecătoria Chișinău, sediul Centru, temeiul art. 85 alin. (4) CPC cerere privind scutirea de la achitarea taxei de stat, anexând copia legitimației de pensionar a reclamantului, iar în vederea înlăturării neajunsurilor conform încheierii de nu dat curs, a prezentat copia buletinului de identitate a lui Valerii Grajdian, și copia extrasului din Registrul bunurilor imobile din 13.09.2024, certificate în mod corespunzător.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 11 noiembrie 2024, s-a admis parțial demersul reprezentantului reclamantului, Valerii Grajdian - avocatul Russu Vitalie, privind scutirea de la plata taxei de stat, s-a scutit parțial reclamantul Valerii Grajdian de la plata taxei de stat în sumă de 8266 lei la depunerea cererii de chemare în judecată, nu s-a dat curs cererii de chemare în judecată și s-a acordat reclamantului/reprezentantului acestuia un termen de 5 zile din momentul primirii copiei încheierii, de a înlătura neajunsurile și anume de a achita taxa de stat în mărime de 10000 lei, cu prezentarea ordinului de plată confirmativ.

La 22 noiembrie 2024, avocatul Russu Vitalie în interesele lui Valerii Grajdian a depus la Judecătoria Chișinău, sediul Centru, cerere prin care a solicitat numirea spre examinare a cererii de chemare în judecată și a informat despre înlăturarea neajunsului conform încheierii de nu dat curs din 11 noiembrie 2024, și anume, că Grajdian Valerii a achitat taxa de stat, anexând ordinul de plată nr. ***** din 11.11.2024 privind achitarea de către Valerii Grajdian a sumei de 10 000 lei cu titlu de taxa de stat pentru cererea de chemare în judecată.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 27 noiembrie 2024, s-a acceptat și s-a dat curs cererii de chemare în judecată depusă de Valerii Grajdian împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău, intervenient accesoriu IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate prin prescripție achizitivă asupra bunurilor imobile.

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind explicațiile participanților la proces prezenți în ședință de judecată, studiind materialele dosarului, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată, din următoarele considerente.

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

În conformitate cu art. 6 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăților și 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 art. 118 alin. (1) și (3) din Codul 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.

Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sunt 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”.

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

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

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

În temeiul art. 240 alin. (1) și (3) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Conform Avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, stabilește că „o motivație și o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești și un aspect important al dreptului la un proces echitabil” (pct. 3). Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce iau fost prezentate.

Art. 6 din Convenția europeană a drepturilor omului garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de

judecată de a-și argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor cauzei, fără a exista contradicții între motivare şi dispozitiv.

O decizie motivată permite părților să demonstreze că astfel, cauza lor a fost într-adevăr audiată și, prin urmare, să contribuie la o mai bună acceptare a deciziei [cauza *Magnin împotriva Franței* (dec.), 2012, pct. 29].

Deși art. 6 § 1 obligă instanțele să își motiveze deciziile, aceasta nu înseamnă că este necesar un răspuns detaliat la fiecare argument [*García Ruiz împotriva Spaniei*, 1999, pct. 26; *Perez c. France* (MC), 2004, pct. 81; *Van de Hurk împotriva Ţărilor de Jos*, 1994, pct. 61; *Jahnke şi Lenoble împotriva Franţei* (dec.), 2000].

Întinderea obligației privind motivarea poate varia în funcție de natura deciziei (*Ruiz Torija împotriva Spanie*i, 1994, pct. 29; *Hiro Balani împotriva Spaniei*, 1994, pct. 27) și trebuie analizată în lumina circumstanțelor speței: trebuie să se țină seama în special de diversitatea motivelor pe care un justițiabil le poate ridica în instanță. Cu toate acestea, atunci când un motiv (argument) invocat de o parte este decisiv pentru rezultatul procedurii, impune un răspuns specific și explicit (*Hiro Balani împotriva Spaniei*, 1994, pct. 28 și a se compara cu *Petrović şi alții împotriva Muntenegrului*, 2018, pct. 43).

În ședința de judecată cu certitudine s-a constatat că, reclamantul Valerii Grajdian s-a adresat în instanţa de judecată cu acțiune împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău, intervenient accesoriu IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” prin care a solicitat recunoaşterea dreptului de proprietate prin prescripție achizitivă, asupra Casei individuale de locuit cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0381 m.p., asupra casei de locuit cu nr. cadastral *****.01, asupra bucătăriei de vară cu nr. cadastral *****.02, amplasate în mun. Chişinău, *****, cât și asupra terenului cu nr. cadastral ***** din mun. Chişinău, *****, cu obligarea Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, de a efectua înregistrarea în registrul bunurilor imobile, conform hotărârii judecătorești.

Prin urmare reclamantul și-a întemeiat pretențiile pe posesia îndelungată, neîntreruptă și sub nume de proprietar, exercitată inițial de părinții săi, iar ulterior de el personal, invocând atât uzucapiunea, cât și acceptarea tacită a succesiunii.

Astfel, instanța de judecată reține că din scrisoarea IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” nr. 01/10c-06/1888 din 29 octombrie 2025 (f.d. 121) rezultă că înregistrarea juridică a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, *****, nu a fost efectuată, instituția indicând expres imposibilitatea furnizării datelor privind titularul dreptului. Această împrejurare este confirmată și de extrasul din Registrul bunurilor imobile anexat la dosar (f.d. 123), care conține exclusiv date cu caracter fiscal, fără indicarea proprietarului, precum și de explicațiile reprezentantului reclamantului oferite în ședința de judecată, care a confirmat lipsa înregistrării dreptului de proprietate atât pe numele reclamantului, cât și pe numele autorilor succesiunii.

Totodată, instanța reține că regimul juridic al terenului litigios este stabilit prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/52 din 23 decembrie 2014 privind delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Botanica, emisă în scopul asigurării înregistrării și gestionării eficiente a terenurilor proprietate municipală. Prin

această decizie s-a aprobat lista terenurilor proprietate municipală potrivit planurilor cadastrale (geometrice) elaborate, acestea fiind clasate pe domeniul public și privat al municipiului, iar Oficiului cadastral teritorial Chișinău i s-a solicitat efectuarea înregistrării terenurilor proprietate municipală conform anexei deciziei (f.d. 100–100 verso).

Iar, conform Anexei nr. 1 la decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/52 din 23.12.2014 (f.d. 101–103) rezultă că, la poziția 1324, este indicat expres bunul imobil cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0371 ha, având destinația „lot destinat caselor individuale de locuit", acesta fiind clasat la domeniul privat al proprietății municipale, ce conferă terenului un regim juridic cert de proprietate municipală, fiind opozabil tuturor terților.

Cele sus menționate coroborează cu datele din documentația cadastrală și tehnică depusă la dosar, inclusiv cu dosarul de inventariere tehnică întocmit de SRL „Geocadex" la 24 septembrie 2024 (f.d. 18–20), unde terenul figurează în hotare generale, fără indicarea unui titular de drept privat, menționându-se expres lipsa documentului ce confirmă dreptul de folosință asupra terenului, precum și cu mențiunile din planul geometric al construcției (f.d. 14).

De asemenea, aceste constatări sunt concordante cu poziția pârâtului, care a invocat în mod constant caracterul de proprietate municipală al terenului litigios.

În ceea ce privește construcțiile amplasate pe teren, instanța constată contradicții esențiale între probele reclamantului: Fișa de inventariere tehnică din 1960 indică anul construcției 1956 (f.d. 63); Extrasul pentru impozitare indică anul construcției 1970 (f.d. 36–37); Dosarul Geocadex nu identifică anul construcției pentru mai multe anexe (f.d. 23), iar reprezentantul reclamantului indică anul construcției – 1946. Actele respective conțin mențiunea privind inexistența unui titlu asupra terenului.

Instanța de judecată mai reține că, reclamantul în susținerea poziției sale a invocat că din anul 1991 – 2010 toate impozitele funciare care erau destinate pentru achitarea bunului imobil, erau achitate de către dânsul personal, fiind prezentate în acest sens probe privind plata impozitelor și a serviciilor comunale aferente imobilului. Însă, instanța de judecată consideră că, aceste probe nu demonstrează exercitarea unei posesii sub nume de proprietar și nu pot înlătura regimul juridic de proprietate municipală al terenului, fiind compatibile cu o posesie de fapt sau precară, lipsită de titlu juridic.

Se mai reține că, cu adevărat prin hotărârea Judecătoriei Chișinău din 7 iunie 2018 a fost constat faptul acceptării succesiunii de către Grajdian Valerii după decesul tatălui Grăjdar Andrei prin intrarea în posesia bunurilor succesorale (f.d. 15), prin care se atestă exclusiv acceptarea succesiunii de către Grajdian Valerii, fără a stabili componența masei succesorale și fără a recunoaște existența unui drept de proprietate asupra bunului imobil litigios, neproducând astfel efecte constitutive de drept real asupra terenului clasat ca proprietate municipală și construcțiilor de pe acesta.

Conform art. 1 al Protocolului adițional la Convenția pentru apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților fundamentale, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât prin cauză de

utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Conform art. 46 alin. (1) și (2) din Constituție, statul ocroteşte proprietatea şi aceasta nu poate fi folosită în detrimentul drepturilor, libertăţilor şi demnităţii omului. Dreptul de proprietate privată este garantat şi nimeni nu poate pune careva obstacole proprietarului pentru folosirea proprietăţii sale.

Conform art. 7 alin. (1-3), și (6) Codului civil, 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.

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

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

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

Conform art. 509 alin. (2) din Codul 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 ca efect al dobândirii cu bună-credinţă”.

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

Conform art. 471 alin. (1) și (2) Codului civil, bunurile care aparţin statului sau unităţilor administrativ-teritoriale fac parte din domeniul privat dacă, prin lege sau în modul stabilit de lege, nu sunt trecute în domeniul public.

Din domeniul public al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale fac parte bunurile determinate de lege, precum şi bunurile care, prin natura lor, sunt de uz sau de interes public. Interesul public implică afectarea bunului la un serviciu public sau la orice activitate care satisface nevoile colectivităţii fără a presupune accesul nemijlocit al acesteia la utilizarea bunului conform destinaţiei menţionate”.

Astfel, instanța reține că bunul imobil (terenul) nr. *****, situat în mun. Chișinău, *****, asupra căruia reclamantul Grajdian Valerii, a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate prin prescripția achizitivă, nu poate fi recunoscut drept proprietate a reclamantului, deși l-a posedat și utilizat o perioadă îndelungată de timp, suficientă pentru a opera prescripția achizitivă, or acesta aparține cu drept de proprietate privată municipală Consiliului municipal Chișinău, care nu a formulat nici o declarație de

renunțare la dreptul de proprietate asupra bunului imobil respectiv, nici nu a demarat procedura de privatizare a bunului imobil în favoarea reclamantului sau altui terț, fapt probat prin decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 11/52 din 23.12.2014 ”Despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Botanica” emisă în scopul asigurării înregistrării și gestionării eficiente a terenurilor proprietate municipală, prin care s-a aprobat terenurile proprietate municipală potrivit planurilor cadastrale (geometrice) elaborate și s-au clasat pe domeniul public și privat, s-a solicitat Oficiului cadastral teritorial Chișinău să efectueze înregistrarea terenurilor proprietate municipală potrivit anexei (f.d. 100-100 verso) și anexa nr. 1 la decizia Consiliului municipal, unde la poziția 1324 este indicat bunul imobil cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0371 ha - lot destinat caselor individuale de locuit, clasat la domeniul privat al proprietății municipale (f.d. 101-103).

Conform art. 526 alin. (1) din Codul civil, 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 hotărârii 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.

Instanța de judecată reține că, din înscrisurile depuse și din răspunsul oficial al IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” din 2025 rezultă fără echivoc că nu a existat niciodată o înregistrare juridică a dreptului de proprietate asupra imobilului litigios pe numele lui Grajdian Andrei sau al altei persoane; bunul imobil figurează exclusiv cu evidență tehnică și fiscală, nu juridică.

Prin urmare, nu poate fi reținută existența unui „proprietar înregistrat” în sensul art. 526 alin. (1) lit. a) CC, condiție esențială pentru aplicarea acestui temei, cât și la caz, nu există nici o declarație de renunțare la dreptul de proprietate a proprietarului bunului imobil a Consiliului municipal Chișinău în sensul art. 526 alin. (1) lit. b) CC.

De asemenea, se mai reține că, deși nu a fost efectuată înregistrarea primară a bunului imobil aflat în litigiu, totuși acesta conform deciziei Consiliului municipal Chișinău din 2014, fiind atribuit ca proprietate privată municipală, rezultă că nu este aplicabil lit. c) art. 526 alin. (1) Cod civil, or posesia nu este utilă, nefiind exercitată sub nume de proprietar așa după cum obligă art. 532 din Codul civil.

Conform art. 526 alin. (2) și (3) din Codul civil, în toate cazurile, posesorul poate dobândi dreptul numai dacă a depus cererea de înregistrare a dreptului de proprietate, în temeiul hotărârii judecătorești, în registrul de publicitate înainte ca un terț să fi depus propria cerere de înregistrare a dreptului în folosul său, pe baza unui temei legitim, în cursul sau chiar după împlinirea termenului necesar pentru uzucapiune.

În cazurile prevăzute la alin. (1) lit. a) și b), termenul necesar pentru uzucapiune nu începe să curgă înainte de data decesului sau, după caz, de data în care a încetat existența juridică a proprietarului, respectiv înainte de data înregistrării declarației de renunțare la proprietate, chiar dacă intrarea în posesia bunului s-a produs la o dată anterioară". La caz, până în prezent, Consiliul municipal Chișinău nu a renunțat la dreptul de proprietate asupra bunului imobil aflat în litigiu.

Conform art. 532 alin. (1) Cod civil, cu excepţia cazurilor expres prevăzute de lege, nu poate produce efecte juridice decât posesiunea utilă. Până la proba contrară, posesiunea este prezumată a fi utilă.

La caz, instanța atestă lipsa posesiei utile în accepțiunea de la art. 532 Cod civil. În acest sens, instanța reține că posesia exercitată de reclamant și anterior de părinții săi este: precară – exercitată asupra unui teren aparținând Consiliului municipal Chișinău, lipsită de bună-credință juridică, întrucât reclamantul cunoștea sau trebuia să cunoască lipsa titlului; afectată de vicii, întrucât construcțiile edificate pe teren sunt până în prezent neautorizate.

În concluzie, reieșind din prevederile art. 532 CC, în prezența unui proprietar determinat, municipiul Chișinău, posesia exercitată de reclamant nu poate fi calificată ca posesie sub nume de proprietar și reprezintă o detenție precară, exercitată cu toleranța autorității publice.

Se mai reține că, decizia Consiliul mun. Chișinău nr. 11/52 din 23 decembrie 2014 "Despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Botanica", prin care au fost aprobate terenurile proprietate municipală potrivit planurilor cadastrale (geometrice) elaborate și se clasează pe domeniul public și privat conform listei anexate, nu a fost contestată de către reclamant.

Totodată, de către reclamantul Grajdian Valerii nu a prezentat dovada îndeplinirii cerințelor procedurale și materiale instituite de lege pentru acest mod de dobândire a dreptului de proprietate.

Astfel, deși reclamantul a indicat în cerere perioada în care ar fi exercitat posesia asupra imobilului, acesta nu a demonstrat că a posedat bunul sub nume de proprietar. Or, din scrisoarea IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" nr. 01/10c-06/1888 din 29.10.2025 (f.d. 121) și extrasul din Registrul bunurilor imobile pentru informare (f.d. 123) rezultă că, dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** nu este înregistrat pe numele reclamantului sau al autorilor săi, iar lipsa unui titular privat este explicată prin apartenența terenului la proprietatea municipală.

De asemenea, reclamantul avea obligația pozitivă de a prezenta un certificat eliberat de primăria în a cărei rază teritorială este situat imobilul, din care să rezulte că acesta nu face parte din domeniul public sau privat al unității administrativ-teritoriale. Or, dimpotrivă, din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/52 din 23.12.2014 privind delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Botanica (f.d. 100–100 verso), precum și din Anexa nr. 1 la această decizie (f.d. 101–103), rezultă că bunul imobil cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0371 ha, este clasat expres la domeniul privat al proprietății municipale, împrejurare care exclude posibilitatea dobândirii acestuia prin uzucapiune.

În ceea ce privește condițiile materiale ale uzucapiunii, instanța constată că posesia exercitată de reclamant nu este una utilă, în sensul art. 532 Cod civil. Din documentația tehnică cadastrală întocmită de SRL „Geocadex” la 24.09.2024 (f.d. 18–20, 23) rezultă lipsa documentului ce confirmă dreptul de folosință asupra terenului, iar pentru o parte din construcțiile amplasate sunt menționate expres lipsa autorizațiilor de construire. Aceste constatări se coroborează cu explicațiile pârâților, care au invocat caracterul neautorizat al edificării și inexistența unui titlu asupra terenului.

Conform art. 460 alin. (1) din Codul civil, constituie parte componentă a bunului imobil lucrurile și lucrările atașate permanent la teren, precum clădirile, construcțiile subterane (chiar dacă se extind asupra altor terenuri), obiectele acvatice separate, plantațiile prinse de rădăcini, roada neculeasă. Această regulă se aplică indiferent dacă aceste părți componente sunt sau nu sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile în mod separate.

Conform art. 463 alin. (1) și (2) al Codului civil, proprietatea terenului se întinde și asupra subsolului și a spațiului de deasupra terenului, cu respectarea limitelor legale.

În condițiile legii, proprietarul poate face, deasupra și în subsolul terenului, toate construcțiile, plantațiile și lucrările pe care le găsește de cuviință și poate trage din ele toate foloasele pe care acestea le-ar produce.

De asemenea, instanța de judecată consideră că este neîntemeiată și solicitarea reclamantului în partea recunoașterii dreptului de proprietate prin uzucapiune asupra Casei individuale de locuit cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0381 m.p., asupra casei de locuit cu nr. cadastral *****.01, asupra bucătăriei de vară cu nr. cadastral *****.02, edificate pe terenul cu nr. cadastral *****, în mun. Chişinău, *****, în acest sens instanța reține că regimul juridic al construcțiilor amplasate pe terenul dat este inseparabil de regimul juridic al terenului, acesta din urmă având calitatea de bun principal. Or, în cadrul ședinței de judecată cu certitudine s-a constatat că imobile menționate au fost construite neautorizat, iar potrivit art. 387 alin. (4) al Codului urbanismului și construcțiilor, reclamantul urma să respecte procedura prevăzută de lege prin adresarea către organele competente întru legalizare acestor construcții.

Prin urmare, reieşind din cele sus menţionate instanţa de judecată consideră că argumentele reprezentatului reclamantului expuse în cererea de chemare în judecată și în cadrul ședinței de judecată nu au nici un suport juridic probator, din care considerente nu pot servi drept temei de admitere a acţiunii, iar alte argumente pertinente și concludente speței nu au fost prezentate, or potrivit art. 118 alin. (1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Instanţa de judecată de asemenea reţine că în cadrul Hotărârii CEDO Van de Hurk vs. Ţările de Jos din 19.04.1994, Înalta Curte a statuat că motivarea hotărârii nu atestă obligaţia instanţei de a da fiecărui argument un răspuns detaliat.

Concomitent, în cadrul Hotărârii CEDO Balani vs. Spania din 09 decembrie 1994 par. 27, întinderea acestei obligaţii derivând din natura hotărârii şi este determinată de circumstanţele cauzei, instanţa urmând să analizeze toate argumentele importante ale cauzei.

Se atestă că, alte argumente pertinente şi importante pentru obiectul prezentei cauze, nu au fost invocate.

Reieşind din cele sus menţionate, analizând înscrisurile nominalizate, în cumul cu argumentele părţilor, instanţa consideră necesar a respinge acţiunea înaintată de către Grajdian Valerii împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău, intervenient accesoriu IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate prin prescripție achizitivă asupra bunurilor imobile, ca fiind neîntemeiată.

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

h o t ă r ă ş t e:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Grajdian Valerii împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău, intervenient accesoriu IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate prin prescripție achizitivă asupra bunurilor imobile, ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Președintele ședinței, Eduard Galuşceac
Judecătorul