2-25097297-09-2p/s-08072025
Dosar nr.2p/s-22/2025

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

08 octombrie 2025 or. Sângerei

Judecătoria Bălți cu sediul în or. Sângerei
Instanța în componență:
Președintele ședinței, judecătorul Malcoci Iurie
grefier Andriuță Felicia
Cu participarea:
Reprezentantului reclamanților, avocata Iavorski-Baidaus Ana
Primarul comunei Izvoare Eșanu Fedora

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Rotari Andrei, Rotari Veronica, persoane interesate Serviciul Fiscal de Stat, Primăria comunei Izvoare rn. Sângerei și IP Cadastru SCT Sângerei privind constatarea faptului dobîndirii dreptului de proprietate prin uzucapiune contrar registrului de publicitate,-

A C O N S T A T A T:

La 08.07.2025 Rotari Andrei și Rotari Veronica au depus în Judecătoria Bălți sediul Sângerei cerere privind constatarea faptului dobîndirii dreptului de proprietate prin uzucapiune contrar registrului de publicitate.

În motivarea cererii petiționarii Rotari Andrei și Rotari Veronica au indicat, sunt în relații de căsătorie din 19.11.2002, ambii domiciliați în satul *****, com. *****, rl. Sângerei. În anul 2004 au cumpărat de la cet. Rudeanu Ştefan, d.n. *****, c.p. ***** - gospodăria locativă formată din teren și trei construcții una din care casa de locuit nefinisată (aflată în stare de construcție cu pereții ridicați și acoperiș), cu suprafața de 80,4 m.p. și două construcții accesorii. Susține familia Rotari că, la 25.01.2004, a achitat vânzătorului Rudeanu Şefan 1500 Euro, fapt înregistrat prin confirmarea întocmită în prezența primarului com. Izvoare, rl.Sîngerei, anexată la prezenta cerere. După data încheierii înțelegerii de vânzare-cumpărare a imobilului şi după achitarea contravalorii bunurilor imobile menționate, părțile nu au reuşit să perfecteze contractul în formă autentică în fața unui notar, din motivul că construcțiile nu erau înregistrate în registrul bunurilor imobile, dar cu acordul şi la înțelegerea părților familia Rotari a intrat în posesia bunului imobil şi corespunzător s-au instalat în gospodăria cumpărată, pentru a începe lucrările de reconstrucție a casei de locui care era nefinisată iar construcțiile accesorii necesitau o reparație capitală. Vânzătorul Rudeanu Ştefan, urma să definitiveze procedura înregistrării construcțiilor amplasate pe acest teren, care a durat până în 2010. După aceasta Rudeanu mereu tot amâna plecarea la notar, avînd deja o vârstă înaintată, astfel până când la 22 ianuarie 2017 acesta a decedat, fapt confirmat prin certificatul de deces nr.***** din *****. Deoarece Rudeanu Ştefan nu avea rude apropiate care să se ocupe de funerarii, în situația creată familia Rotari au organizat înmormântarea dumnealui și au acoperit toate cheltuielile pentru serviciile funerare. Din data intrării în posesie a bunurilor imobile, petiționarii înafara de faptul că au reconstruit toate construcțiile de pe terenul menționat, la fel au administrat aceste bunuri cu toată diligența

unor proprietari responsabili, achitând şi impozitul pe bunurile imobile fără întârzieri şi restanțe. Prin Decizia Primăriei nr.1 din 01.04.1992, dlui Rudeanu Ştefan i s-a repartizat lot de pământ cu suprafața de 0,25 m.p.- fapt confirmat prin Certificatul provizoriu ce confirmă dreptul de proprietate funciară din 29.05.1993. Pe acest teren Rudeanu Ştefan a început construcția casei de locuit cu suprafața de 80.4 m.p. Însă, în anul 2004 a avut loc o înțelege de vânzare-cumpărare a terenului, casei de locuit şi a două construcții accesorii la fel amplasate pe acest teren. Astfel, familia Rotari la 25.01.2004, a achitat vânzătorului Rudeanu Şefan 1500 Euro, fapt înregistrat prin confirmarea întocmită în prezența primarului com.*****, rl.Sângerei, Ciuntu Mircea şi a martorilor: Găleanu Evghenia și Vintilescu Irina. Susțin că, nu a fost perfectat un contract de vinzare-cumpărare deoarece nici terenul și nici casa de locuit nefinisată la acel moment nu era înregistrată în Registrul bunurilor imobile. Din anul 2004, familia Rotari au intrat în posesia acestor bunuri, iar după definitivarea lucrărilor de finisare și reparație capitală au locuit și sunt posesorii terenului, casei de locuit și al constructiilor accesorii. Se menționează că familia Rotari a finalizat construcția casei de locuit și a construcțiilor accesorii din surse financiare proprii. Abia în an. 2010, la insistența familiei Rotari, Rudeanu Ştefan a obținut toate actele necesare pentru înregistrarea cadastrală în Registrul bunurilor imobile a casei de locuit, a construcțiilor accesorii şi a terenului aferent, ca să fie ulterior persfectate actele translative de proprietate după Rotari Andrei, astfel au fost perfectate următoarele acte: Extras nr.65 din 09.03.2010 din Cartea de imobil a Primăriei com. *****, rl.Singerei privind viza de domiciliu a lui Rudeanu Ştefan. Extras din Decizia Primăriei com. ***** nr. 172 din 07.06.2010 privind repartizarea lotului de teren. Certificat nr. 64 din 09.03.2010 privind identificarea în proprietatea lui Rudeeanu Ştefan a terenului pentru construcții și a casei de locuit și construcțiilor accesorii. Certificat privind lipsa sau existența restanțelor față de bugetul primăriei nr. 184 din 28.06.2010. Certificat nr. 6962 din 29.06.2010 cu privire la valoarea bunului imobil: terenul aferent cu suprafața 0,2596 estimat conform Legii privind prețul normativ și modul devinzare/cumpărare a pământului la prețul de 3 144 lei și construcțiile în valoare de 44 219 lei.

Conform Titlului de autentificare a deținitorului de teren 7456108009, Rudeanu Ştefan are drept de proprietate asupra terenului pentru construcții cu suprafaţa 0,2596, situat în sat. *****, com. *****, rl.Sângerei, trecut în Registrul cadastral al deţinătorului de terenuri la nr.276 diin 30.04.2008.

Conform Extrasului din Registrul bunurilor imobile din 26.06.2010, Rudeanu Ştefan şi-a înregistrat dreptul de proprietate asupra terenului pentru construcții cu suprafața 0,2596 nr.cadastral ***** și casă de locuit individuală suprafața de 80.4 m.p., nr.cadastral *****, construcție accesorie nr.cadastral *****.02 suprafața 23.1 m.p. construcție ***** suprafața 9.3 m.p. situate în sat. *****, com.*****, rl.Sângerei. Susțin că, din anul 2006, familia Rotari achită impozitul pentru casa de locuit și terenul aferent, achită facturile de energie electrică, îngrijește gospodăria, fapt confirmat prin Certificatul eliber de Primăria com. ***** nr.74 din 28.02.2025. La *****, Rudeanu Ştefan, a.n. ***** c/p:***** a decedat, iar Rotan Andrei a suportat serviciile funerare, deoarece Rudeanu Ştefan nu are alte rude, și nimeni nu s-a adresat pînă în prezent și nu există informații despre careva rude apropiate, fapt menționat prin Confirmarea Primăriei com.***** nr.75 din 28.02.2025.

Susține familia Rotari că cererea, întrunește condițiile stabilite de art. 526 CCRM, şi anume: Prin Certificatul Primăriei com.***** nr.74 din 28.02.2025 și Confirmarea Primăriei com. ***** nr.75 din 28.02.2025 se confirmă că Rotari Andrei împreună cu familia sa posedă bunul din 2006 (19 ani), adică mai mult de 10 ani, conform al.1) art. 526 CCRM. Din anul 2006 şi pînă în prezent (19 ani) familia Rotari a achitat regulat impozitul funciar pe teren în sumă de

25 lei anual și imozitul pe bunul imobil (casa de locuit) 11,40 lei anual. Fap confirmat prin Confirmărea nr.110 din 04.04.2025 privind posesia bunului și achitarea impozitului, eliberat de Primăria com. *****, rl. Sângerei. Proprietarul înregistrat în registrul de publicitate Rudeanu Ștefan, a.n. ***** c/p ***** a decedat la *****, fapt confirmat prin Confirmarea Primăriei com. ***** nr.75 din 28.02.2025, conform alin. 1) lit.a) art. 526 CCRM. Astfel, susțin petiționarii că, din probele anexate la prezenta cerere se constată că petiționarii Rotari Andrei şi Veronica, posedă sub numele de proprietar terenul pentru construcții cu suprafața 0,2596, nr.cadastral *****, casa de locuit individuală cu suprafața de 80.4 m.p., nr.cadastral *****. construcție accesorie nr. cadastral *****.02 cu suprafața 23.1 m.p. şi construcție ***** cu suprafața 9.3 m.p. situate în sat. *****, com. *****, rl. Sîngerei, ma mult de 10 ani.

Astfel solicită petiționarii să se recunoască dreptul de proprietate dobândit prin uzucapiune, contrar registrului de publicitate de către Rotari Andrei născut la *****, IDNP ***** și Rotari Veronica născută la *****, IDNP *****, posesori sub nume de proprietari care au posedat timp de 21 ani bunurilor imobile: teren pentru construcții cu suprafața 0,2596 m.p. nr. cadastra *****, casa de locuit individuală cu suprafața de 80.4 m.p., nr. cadastra *****, construcție accesorie nr. cadastral *****.02 cu suprafața 23.1 m.p și construcție accesorie nr. cadastral ***** cu suprafața 9.3 m.p. situate în sat. *****, com. *****, rn. Sângerei.

Prezenta hotărâre să se servească temei pentru Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Sângerei, de a efectua intabularea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Rotari Andrei, născut la *****, IDNP ***** și Rotari Veronica, născută la *****, IDNP ***** asupra bunurilor imobile: teren pentru construcții cu suprafața 0,2596 m.p. nr. cadastra *****, casa de locuit individuală cu suprafața de 80.4 m.p., nr. cadastra *****, construcție accesorie nr. cadastral *****.02 cu suprafața 23.1 m.p și construcție accesorie nr. cadastral ***** cu suprafața 9.3 m.p. situate în sat. *****, comuna *****, raionul Sângerei.

În cadrul ședinței de judecată petiționarul Rotari Andrei, fiind citat legal nu s-a prezentat, împuternicind avocata Iavorski-Baidaus Ana în baza mandatului seria MA, nr. 2158295 din 23.05.2025 s-ăi reprezinte interesele în examinarea cauzei.

În cadrul ședinței de judecată petiționara Rotari Veronica, fiind citată legal nu s-a prezentat, împuternicind avocata Iavorski-Baidaus Ana în baza mandatului seria MA, nr. 2158296 din 23.05.2025 s-ăi reprezinte interesele în examinarea cauzei.

În cadrul ședinței de judecată reprezentantul petiționarilor Rotari Andrei și Rotari Veronica, avocata Iavorski-Baidaus Ana, a solicitat admiterea cererii integral pe motive invocate în aceasta.

Reprezentantul persoanei interesate Primarul comunei *****, rn. Sângerei – Eșanu Fedora, a solicitat admiterea cererii integral, prezentând explicațiile pe cazul dat în formă scrisă.

Reprezentantul persoanei interesate Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile” – Rotari Mircea, fiind citat legal în ședință de judecată nu s-a prezentat, prin referință depusă la 23.07.2025 a menționat că, drepturile de proprietate înregistrate trebuie protejate și că modificarea sau radierea acestora necesită respectarea strictă a procedurilor legale și, eventual, consimțământul părților, făcând dificilă dobândirea proprietății prin uzucapiune, care ar putea afecta drepturile înregistrate existente.

Reprezentantul persoanei interesate Serviciul Fiscal de Stat – Dascăl Nicolae, fiind citat legal în ședință de judecată nu s-a prezentat, prin referință depusă la 25.07.2025 nu si-a exprimat poziție directă, ci se limitează la prezența cadrul legal relevant și la a sublinia importanța respectării condițiilor impuse de lege pentru dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune.

Audiind participanții la proces, cercetând înscrisurile, făcând o analiză a circumstanțelor expuse în cerere și referințele depuse în coraport cu înscrisurile din dosar, instanța conchide că cererea petiționarilor este întemeiată și urmează a fi admisă, din următoarele considerente:

Potrivit prevederilor art. 5 alin. (2) CPC RM, nici unei persoane nu i se va refuza apărarea judiciară din motiv de inexistență a legislației, de imperfecțiune, coliziune sau obscuritate a legislației în vigoare.

Conform art. 6 CPC RM, 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.

Potrivit art.7 alin.(3) CPC RM, 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.

Conform art.74 alin.(1) CPC RM, în cazurile stabilite de lege, autoritățile publice competente, din proprie inițiativă, la cererea participanților la proces sau din oficiul instanței, pot interveni în proces până la pronunțarea hotărârii în primă instanță, precum şi în instanța de apel, pentru a depune concluzii, potrivit funcției, în vederea apărării drepturilor, libertăților şi intereselor legitime ale altor persoane, a intereselor statului şi ale societății.

Aliniatul 2 al aceluiași articol prevede, că instanța judecătorească poate, după caz, din oficiu să introducă în proces autoritatea publică competentă pentru a depune concluzii asupra cauzei în curs de examinare.

Aliniatul 3 al aceluiași articol prevede, că autoritățile menționate în prezentul articol au drepturile şi obligațiile procedurale de participant la proces specificate la art.56 din prezentul cod, precum şi în alte legi.

Potrivit art.183 alin.(2) lit. a) CPC RM, pregătirea pentru dezbatere judiciară este obligatorie pentru orice cauză civilă şi are ca scop: precizarea legii care urmează a fi aplicată şi determinarea raporturilor juridice dintre părți.

În acord cu prevederile art. 239 CPC RM, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță şi pe probele cercetate în ședință 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 circumstanțe constatate ale cauzei.

Concluziile privind circumstanțele de fapt ale cauzei se motivează în hotărâre prin probele prevăzute la art.117 CPC RM, iar în conformitate cu 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.

Potrivit art. 240 alin. (1) CPC RM, 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.

Conform art.280 alin.(1) CPC RM, în procedură specială, cauzele se examinează de instanțele judecătorești după regulile de examinare a acțiunilor civile, cu excepțiile şi completările stabilite în prezentul cod la cap. XXIII-XXXIV și în alte legi.

Aliniatul 2 al aceluiași articol prevede, că în procedură specială, instanța examinează cauzele cu participarea petiționarului, altor persoane interesate, precum şi a autorităților publice conform art.74.

Aliniatul 3 al aceluia articol prevede, că dacă, la depunerea cererii sau la examinarea cauzei în procedură specială, se constată un litigiu de drept ce ţine de competența instanțelor judecătorești, instanța restituie cererea sau o scoate de pe rol printr-o încheiere şi explică petiționarului şi persoanelor interesate dreptul lor de a soluționa litigiul în procedură de acțiune civilă la instanța competentă.

Conform art.281 alin.(1) CPC RM, instanța judecătorească constată faptele de care depinde apariția, modificarea sau încetarea drepturilor personale sau patrimoniale ale persoanelor fizice şi ale organizațiilor.

Aliniatul 2 lit. h) al aceluiași articol prevede, că instanța judecă cauzele în care i se cere să constate: posesiunea, folosința şi dispoziția unui bun imobil în drept de proprietate. Conform art.282 alin.(1) CPC RM, instanța judecătorească constată faptul cu valoare juridică în cazul în care:

a) acesta generează, în virtutea legii, următoarele efecte juridice: apariţia, modificarea sau încetarea unor drepturi personale sau patrimoniale ale petiționarului;

b) petiționarul nu are o altă posibilitate de a obține sau de a restabili documentele care ar certifica faptul juridic a cărui constatare o solicită;

c) constatarea faptului nu este legată de soluționarea unui litigiu de drept ce ține de competența instanțelor judecătorești.

Aliniatul 2 al aceluiași articol prevede, că dacă, în cadrul examinării cauzei de constatare a unui fapt cu valoare juridică, apare un litigiu de drept care nu ţine de competenţa instanţelor judecătoreşti, instanţa examinează cererea de constatare a acestui fapt în procedură specială.

Conform art.283 CPC RM, cererile de constatare a faptelor cu valoare juridică se depun la instanţa judecătorească de la domiciliul sau sediul petiţionarului ori de la sediul organului de stare civilă în a cărui posesie s-a aflat actul până la pierderea sau distrugerea acestuia, cu excepţia cererii de constatare a faptului de posesiune, folosinţă şi dispoziţie a unui bun imobil în drept de proprietate, care se depun la instanţa de la locul de aflare a bunului.

Potrivit art. 284 alin. (1) CPC RM, în cererea de constatare a faptului cu valoare juridică se indică:

a) faptul a cărui constatare se solicită şi scopul solicitării;

b) cauza imposibilității de a obține documentele cuvenite sau de a reconstitui cele pierdute;

c) probele care confirmă faptul şi care adeveresc imposibilitatea obținerii documentelor necesare sau reconstituirii pe cale extrajudiciară a documentelor pierdute, confirmând respectarea procedurii prealabile în cazurile stabilite de lege.

Aliniatul 2 al aceluiași articol prevede, că probele care confirm circumstanţele expuse de petiţionar se anexează la cerere. În cazul în care petiţionarul se află în imposibilitate de a prezenta actul de identitate, instanţa examinează posibilitatea stabilirii identităţii acestuia.

Potrivit art.285 alin.(1) CPC RM, în hotărârea judecătorească se indică faptul constatat de instanță, scopul constatării, probele de constatare a faptului şi organul care urmează să execute hotărârea emisă.

Aliniatul 2 al aceluiași articol prevede, că hotărârea judecătorească este un document ce confirmă faptul constatat, servește drept temei pentru înregistrarea, după caz, a faptului în

organele respective, după rămânerea irevocabilă a hotărârii, fără a substitui documentele pe care aceste organe le eliberează.

În capitolul XXXII al CPC RM, 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 CPC RM, în care se stipulează că: alin. (1) dispozițiile prezentului capitol sânt aplicabile cererilor de constatare a uzucapiunii în temeiul art. 330^4 din Codul civil şi efectuării înregistrării corespunzătoare în registrul de publicitate prevăzut de lege. Alin. (2) cererea de uzucapiune se depune la instanța de judecată de la locul de aflare a bunului imobil, iar în cazul altor bunuri – la sediul sau oficiul teritorial respectiv al autorității competente să efectueze înregistrări şi radieri în registrul de publicitate corespunzător prevăzut de lege.

[Art.327 în redacția Legii nr.133 din 15.11.2018, în vigoare 14.01.2019]

Conform art.328 alin.(1) CPC RM, petiționarul 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 cunoaște.

Conform art.330 alin.(1) CPC RM, petiționarul va putea cere înregistrarea provizorie a dreptului ce a uzucapat, în temeiul hotărârii judecătorești prin care sa admis cererea de uzucapiune, înainte de rămânerea definitivă a acesteia. Justificarea înregistrării provizorii se va face pe baza hotărârii judecătorești rămase definitivă.

Aliniatul (2) al aceluiași articol prevede, că 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.

Aliniatul (3) al aceluiași articol prevede, că petiționarul este considerat proprietar de la data înregistrării, în condițiile legii, în registrul de publicitate prevăzut de lege a dreptului de proprietate dobândit în temeiul uzucapiunii conform dispozițiilor art.330^4 din Codul civil.

[Art.330 în redacţia Legii nr.133 din 15.11.2018, în vigoare 14.01.2019]

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

În conformitate cu prevederile art.119 alin.(1) CPC RM, probele se adună şi se prezintă de către părţi şi de alţi participanţi la proces. Dacă în procesul de adunare a probelor apar dificultăţi, instanţa este obligată să contribuie, la solicitarea părţilor şi altor participanţi la proces, la adunarea şi prezentarea probelor necesare, cu excepţia cazurilor în care instanţa constată că cererea de reclamare a probelor este înaintată în mod neîntemeiat şi cu scopul vădit de a tergiversa examinarea cauzei sau proba reclamată este în mod vădit lipsită de pertinenţă. Probele se prezintă în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare în termenul stabilit de instanţă, dacă legea nu prevede altfel.

Din prevederile art.121 CPC RM 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 soluționarea justă a cazului.

Norma art.130 alin.(1) CPC RM, prevede că: instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi

nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Aliniatul (2) al aceluiași articol prevede, că nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor.

Aliniatul (3) al aceluiași articol prevede, că 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.

Aliniatul (4) al aceluiași articol prevede, că ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele.

Aliniatul (5) al aceluiași articol prevede, că 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 alin.(1) Cod 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.

Aliniatul (2) al aceluiași articol prevede, că legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare.

Aliniatul (3) al aceluiași articol prevede, că de la data intrării în vigoare a legii noi, efectele legii vechi încetează, cu excepţia cazurilor în care legea nouă prevede altfel.

Aliniatul (4) al aceluiași articol prevede, că 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.

Aliniatul (5) al aceluiași articol prevede, că 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 sânt, de la această dată, lipsite de orice efect juridic.

Aliniatul (6) al aceluiași articol prevede, că dispozițiile legii noi privitoare la termenele de prescripţie atât extinctivă, cât 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.

Aliniatul (7) al aceluiași articol prevede, că dacă termenul de prescripţie prevăzut de legea nouă este mai scurt decât cel prevăzut de legea veche, atunci, începând 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.

Aliniatul (8) al aceluiași articol prevede, că 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.(2) Cod Civil în vigoare din 01.03.2019, 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 dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietatea efect al dobândirii cu bună-credință.

Potrivit art.526 alin.(1) Cod Civil în vigoare din 01.03.2019, 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 judecătorești prin care se constată uzucapiunea, în folosul posesorului sub nume de proprietar care l-a posedat timp de 10 ani, în una din următoarele situații:

a) proprietarul înregistrat în registrul de publicitate a decedat ori, după caz, şia încetat existența 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.

Aliniatul (2) al aceluiași articol prevede, că 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.

Aliniatul (3) al aceluiași articol prevede, că 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 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 data anterioară.

În cadrul examinării cererii s-a constatat, că, petiționarii Rotari Andrei și Rotari Veronica, în anul 2004 au cumpărat de la cet. Rudeanu Ştefan, d.n. *****, c.p. ***** - gospodăria locativă formată din teren și trei construcții una din care casa de locuit nefinisată achitând vânzătorului Rudeanu Şefan 1500 Euro, fapt înregistrat prin confirmarea/recepisă întocmită în prezența primarului la acel moment Ciuntu Mircea, Găleanu Evghenia și Vintilescu Irina. Petiționarii Rotari Andrei și Rotari Veronica periodic ajutau pe Rudeanu Ștefan, care nu ave pe nimeni, nu avea copiii și nici soție, precum și nici rude mai apropiate la care să apeleze, iar după decesul acestuia au suportat toate cheltuielile de funeralii.

Potrivit certificatului de deces seria*****, eliberat la 25 ianuarie 2017 de către Primăria comunei *****, Rudeanu Ștefan a decedat la data de 22 ianuarie 2017 (f.d.16).

Potrivit titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat la 28 iunie 2010 pe numele lui Rudeanu Ștefan, prin decizia Primăriei com. ***** nr.1 din 01 aprilie 1992, acestuia i s-a repartizat în proprietate privată, teren pentru construcții cu numărul cadastral ***** cu suprafața totală de 0, 2596 ha (f.d.22 verso).

Conform Extrasului din Registrul bunurilor imobile din 26.06.2010, Rudeanu Ştefan a înregistrat dreptul de proprietate asupra terenului pentru construcții cu suprafața 0,2596 nr.cadastral *****, casă de locuit individuală suprafața de 80.4 m.p., nr.cadastral *****, construcție accesorie nr.cadastral *****.02 suprafața 23.1 m.p. și constructive accesorie ***** suprafața 9.3 m.p. situate în sat. *****, com.*****, rn.Sângerei, temeiul înscrierii fiind certificate de proprietate nr.64 din 09.03.2010.

Potrivit certificatului eliberat de către Primăria comunei *****, rn. Sângerei, nr.110 din 04.04.2025, se confirmă faptul, că din anul 2006 și până în present Rotari nsrei locuiește în casa de locut amplasată pe terenul cu nr. cadastral 74561080009, dar nu a perfectat acte de proprietar legal din diferite motive. Se menționează că Rotari Andrei din anul 2006 și până în present (19 ani) achită regulat impozitul funciar.

Prin confirmarea nr. 75 din 28.02.2025 eliberat de către Primăria comunei *****, rn. Sângerei, se menționează că, cet. Rotari Andrei anul naşterii *****, cod personal *****, domiciliat în satul *****, rn. Sângerei, a procurat casa de locuit nefinisată de la cet. Rudeanu Ştefan, anul naşterii ***** cod personal ***** care a decedat la *****, dar nu au perfectat documentele necesare de vînzare cumpărare. Familia Rotari au contribuit la înmormântarea cet. Rudeanu Ştefan, ce ține de serviciile funerare, deoarece Rudeanu nu avea rude apropiate care să se ocupe de situația create, fapt despre care o pot confirma lociutorii satului *****. Se mai invocă că din anul 2006 şi pînă în prezent familia Rotari achită regulat impozitele și îngrijește de gospodărie. Din anul 2017 de la decesul cet. Rudeanu Ştefan, şi pînă în prezent nu s-a adresat nimeni şi nu avem nici o informație de careva apropiaţi sau rude a acestuia.

Conform informației din baza de date a Ministerul Justiției al RM, Agenția Digitalizare în justiție și Administrare judecătorească, după decesul lui Rudeanu Ștefan, c/p.***** în rezultatul bazei de date pe perioada 14.09.1998-06.10.2025 n-a fost deschisă procedură succesorală (f.d.52).

Astfel instanța constată că, familia Rotari Andrei și Rotari Veronica au intrat în posesia bunurilor imobile sub numele de proprietari a terenului pentru construcții cu suprafața 0,2596 nr.cadastral *****, casei de locuit individuală suprafața de 80.4 m.p., nr.cadastral *****, construcție accesorie nr.cadastral *****.02 suprafața 23.1 m.p. și construcție accesorie ***** suprafața 9.3 m.p. situate în sat. *****, com.*****, rn.Sângerei, în anul 2004, în baza unei înțelegeri de vânzare-cumpărare cu Rudeanu Ștefan, plătind prețul convenit. De atunci, au posedat neîntrerupt aceste bunuri timp de 21 de ani (până în 2025), adică peste termenul de 10 ani prevăzut de art. 526 alin. (1) Cod Civil (în redacția relevantă la momentul începerii posesiei). Familia Rotari nu a posedat bunurile în calitate de chiriași, comodatari sau în baza vreunui alt titlu precar. Dimpotrivă, s-au comportat ca adevărați proprietari: au reconstruit și renovat construcțiile, investind resurse proprii; au achitat impozitele pe bunurile imobile în mod regulat; au suportat cheltuielile de înmormântare ale fostului proprietar, Rudeanu Ștefan, deoarece acesta nu avea rude apropiate; au obținut acte de la Primărie care confirmă posesia lor îndelungată și faptul că se comportă ca proprietari.

Este de menționat că, familia Rotari a intrat în posesia bunurilor în baza unei înțelegeri de vânzare-cumpărare, achitând prețul convenit. Deși nu a fost încheiat un contract în formă autentică, acest fapt se datorează unor impedimente (lipsa înregistrării construcțiilor în Registrul bunurilor imobile), nu intenției de a eluda legea.

Având în vedere posesia îndelungată, buna-credință, lipsa moștenitorilor și îndeplinirea condițiilor legale, instanța considera că este echitabil și legal să admită cererea de chemare în judecată și să constate dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune de către familia Rotari, dispunând intabularea acestui drept în Registrul bunurilor imobile.

În conformitate cu art.art.285, 327-329 CPC, instanța de judecată,-

h o t ă r ă ș t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de Rotari Andrei și Rotari Veronica, privind constatarea faptului dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune contrar registrului de publicitate, se admite.

Se recunoaște dreptul de proprietate dobândit prin uzucapiune, contrar registrului de publicitate de către Rotari Andrei născut la *****, IDNP ***** și Rotari Veronica născută la *****, IDNP *****, posesori sub nume de proprietari care au posedat timp de 21 ani bunurilor imobile: teren pentru construcții cu suprafața 0,2596 m.p. nr. cadastra *****, casa de locuit individuală cu suprafața de 80.4 m.p., nr. cadastra *****, construcție accesorie nr. cadastral *****.02 cu suprafața 23.1 m.p și construcție accesorie nr. cadastral ***** cu suprafața 9.3 m.p. situate în sat. *****, com. *****, rn. Sângerei.

Prezenta hotărâre servește temei pentru Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Sângerei, de a efectua intabularea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Rotari Andrei, născut la *****, IDNP ***** și Rotari Veronica, născută la *****, IDNP ***** asupra bunurilor imobile: teren pentru construcții cu suprafața 0,2596 m.p. nr. cadastra *****, casa de locuit individuală cu suprafața de 80.4 m.p., nr. cadastra *****, construcție accesorie nr. cadastral *****.02 cu suprafața 23.1 m.p și construcție accesorie nr. cadastral ***** cu suprafața 9.3 m.p. situate în sat. *****, comuna *****, raionul Sângerei.

Se explică părților că, instanța de judecată va redacta hotărârea integrală dacă, în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului, participanții la proces vor solicita în mod expres acest lucru (termenul de 30 zile este un termen de decădere) sau dacă participanții la proces în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului, vor depune cerere de apel.

Hotărârea cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel Nord, în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Bălți, sediul Sângerei.

Hotărîrea integrală întocmită la 12.12.2025.

Preşedintele şedinţei,
judecătorul Malcoci Iurie