

D E C I Z I E

cu privire la respingerea apelului declarat de Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile SCT Glodeni, reprezentată de Rotari Mircea

în cauza civilă la cererea petiţionarului Cooperativa Agricolă de Producție „Cîmpia Hîjdienilor”, persoane interesate Primăria sat. Hîjdieni, Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” și SRL „Bogalecon Moldova”, cu privire la constatarea dreptului de proprietate dobândit prin uzucapiune şi efectuarea înregistrării corespunzătoare în registrul de publicitate (cerința concretizată)

împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți, sediul Glodeni din 27 martie 2025

Dosarul nr. 2ac-36/2026

PIGD: 2-23004108-03-2ac-10032026

Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul Glodeni (judecător Cristina Rîmari)

23 iunie 2026, mun. Bălți

Textul corespunde originalului

Examinând în ședință judiciară publică, în procedură specială, cererea de apel declarată de Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile SCT Glodeni, reprezentată de Rotari Mircea,

Curtea de Apel Nord, în completul compus din:
Radu Holban*, Președinte,*
Mariana Sajin,
Svetlana Ghercavii, *judecători*
Lilia Burlacu, *grefier,*

A constatat următoarele:

ÎN FAPT

1. La 10 ianuarie 2023 Cooperativa Agricolă de Producție „Cîmpia Hîjdienilor", reprezentată de avocatul Stela Nogai a depus în instanța de judecată cererea cu privire la constatarea dreptului de proprietate dobândit prin uzucapiune şi efectuarea înregistrării corespunzătoare în registrul de publicitate, persoane interesate Primăria sat. Hîjdieni, Instituția Publică „Agenția Servicii Publice" Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni.
2. În motivarea cererii petiționarul a menționat că, în fapt, la data de 01 martie 2007 Cooperativa Agricolă de Producție „Cîmpia Hîjdienilor" a primit contra unei sume de bani de la SRL „Bogalecon Moldova" mai multe bunuri imobile printre care și Casa brigăzii nr. 3 de Tractoare și ÎTO Brigada nr.3 tractoare, circumstanța care se probează prin actul de predare-preluare din 01 martie 2007.
3. Din anul 2007 și până în prezent Cooperativa Agricolă de Producție „Cîmpia Hîjdienilor" deține și folosește neîntrerupt aceste bunuri, a efectuat reparații capitale, achitată impozitele, precum și toate cheltuielile ce țin de întreținerea bunurilor imobile menționate mai sus, ca un proprietar de bună credință.
4. Astfel, bunurile imobile Casa brigăzii nr.3 de tractoare și ÎTO Brigada nr. 3 tractoare, identificate de cadastru ca construcții de depozit și construcția agricolă/agroindustrială cu atribuirea numerelor cadastrale: ***** și suprafața de 790 m^2 și, respectiv, *****, și suprafața de 121,2 m^2, amplasate în sat. *****. Însă,

în registrul bunurilor imobile proprietarul asupra acestor bunuri nu a fost înregistrat, ceea ce se probează prin certificatul eliberat de Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni.

5. Cu referire la prevederile art.art. 509, 526, 487 și 484 Cod civil (în redacția legii cu modificări din 01.03.2019) a reținut că, Cooperativa Agricolă de Producție „Cîmpia Hîjdienilor” pe parcursul ultimilor 16 ani posedă sub nume de proprietar și exercită posesia asupra bunurilor imobile sus indicate cu intenția de a se comporta ca un proprietar, astfel că, dobândirea dreptului de proprietate asupra acestor bunuri imobile de către petiționarul prin efectul uzucapiunii este o singură modalitate de a înregistra dreptul său de proprietate, deoarece o altă cale de dobândire al acestui drept nu există.

6. Reține că, acel fapt că bunurile imobile respective nu au fost supuse înregistrării primare a bunurilor imobile, iar situația creată cade sub incidența prevederilor art.526 Cod civil și Cooperativa Agricolă de Producție „Cîmpia Hîjdienilor” fiind posesor sub nume de proprietar, bunurilor imobile cu nr. cadastral *****; *****, este oportun să fie admisă prezenta cerere cu recunoașterea dreptului de proprietate a imobilelor enumerate, prin efectul uzucapiunii, deoarece altă cale de dobândire a acestui drept nu există.

7. A solicitat instanței constatarea uzucapiunii Cooperativei Agricole de Producție „Cîmpia Hîjdienilor” contrar registrului de publicitate asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale: ***** cu suprafața de 790 m^2 și *****, cu suprafața de 121,2 m2, amplasate în sat. Hîjdieni r-l Glodeni, cu înregistrarea în registrul de publicitate prevăzut de lege a dreptului de proprietate asupra acestor bunuri imobile după Cooperativa Agricolă de Producție „Cîmpia Hîjdienilor”.

8. Prin încheierea judecătorească din 13 ianuarie 2023 a fost acceptată spre examinare cererea Cooperativei Agricolă de Producție „Cîmpia Hîjdienilor”, reprezentată de avocatul Stela Nogai cu privire la constatarea dreptului de proprietate dobândit prin uzucapiune şi efectuarea înregistrării corespunzătoare în registrul de publicitate, persoane interesate Primăria sat. Hîjdieni, Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” și a fost atrasă în proces în calitate de persoana interesată SRL „Bogalecon Moldova”.

9. Tot la data de 13 ianuarie 2023, prin încheierea judecătorească, a fost respinsă cererea petiționarului privind notarea în registrele de publicitate prevăzute de legea cererii Cooperativei Agricole de Producție „Cîmpia Hîjdienilor” cu privire

la constatarea dreptului de proprietate dobândit prin uzucapiune şi efectuarea înregistrării corespunzătoare în registrul de publicitate.

10. Prin cererea din 06 februarie 2024 reprezentantul petiționarului a concretizat cerințele sale, invocând ca temei de drept prevederile Codului civil în redacția legii cu modificări în vigoare până la 01.03.2019, pe care le-a considerat aplicabile speței.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

11. Prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Glodeni din 27 martie 2025 cererea Cooperativei Agricole de Producție „Cîmpia Hîjdienilor” s-a admis. S-a constatat faptul uzucapiunii asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale: ***** și ***** amplasate în *****, cu recunoaşterea dreptului de proprietate a Cooperativei Agricole de Producție „Cîmpia Hîjdienilor”. S-a menționat că, prezenta hotărâre serveşte drept temei pentru Cooperativa Agricolă de Producție „Cîmpia Hîjdienilor” de a solicita Agenţiei Servicii Publice înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale ***** și ***** amplasate în *****.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

12. Exprimându-și dezacordul cu soluția instanței de fond, la data de 31 martie 2025 IP Cadastrul Bunurilor Imobile SCT Glodeni – reprezentant Mircea Rotari a contestat hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Glodeni din 27 martie 2025 cu apel, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii cu pronunțarea unei noi decizii de respingere a cererii formulate de Cooperativei Agricole de Producție „Cîmpia Hîjdienilor”.

TERMENUL DE DECLARARE A APELULUI

13. Potrivit art. 362 alin. (1) CPC, Termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.

14. Apelantul IP Cadastrul Bunurilor Imobile SCT Glodeni, a depus apelul la data de 31 martie 2025, împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți, sediul Glodeni dispozitivul căreia a fost pronunțat la 27 martie 2025, astfel se constată apelul declarat în termen.

ARGUMENTELE APELANTULUI

15. În motivarea cererii de apel, au fost reiterate următoarele argumente: cererea formulată de intimat/petiționar nu corespunde cerinţelor normelor procesuale reglementate de art. 166 CPC, cât și art. 279 CPC. Astfel, la depunerea cererii în procedura specială, urmau să fie respectate prevederile art. 280 CPC, alin. (1) În procedură specială, cauzele se examinează de instanţele judecătoreşti după regulile de examinare a acţiunilor civile, cu excepţiile şi completările stabilite în prezentul cod la cap. XXIII-XXXIV şi în alte legi. (2) În procedură specială, instanţa examinează cauzele cu participarea petiţionarului, altor persoane interesate, precum şi a autorităţilor publice conform art. 74 cod procedură civilă.

16. Potrivit art. 280 alin. (3) Cod de procedură civilă, dacă, la depunerea cererii sau la examinarea cauzei în procedură specială, se constată un litigiu de drept ce ţine de competenţa instanţelor judecătoreşti, instanţa restituie cererea sau o scoate de pe rol printr-o încheiere şi explică petiţionarului şi persoanelor interesate dreptul lor de a soluţiona litigiul în procedură de acţiune civilă la instanţa competentă. Totodată potrivit art. 267 lit. (l) CPC, instanţa judecătorească scoate cererea de pe rol în cazul în care, la examinarea cauzei în procedură specială se constată un litigiu de drept ce ţine de competenţa instanţelor judecătoreşti.

17. În asemenea circumstanţe, reieşind din faptul că, persoane terțe pot avea creanţă faţă de petiționar/intimat - Cooperativa Agricolă de Producţie „Cîmpia Hîjdienilor”, se constată existenţa unui litigiu de drept ce ţine de competenţa instanţelor judecătoreşti.

18. Or, „tăinuriea” cercului persoanelor supra nu plasează această acţiune în categoria celei speciale, aceasta fiind una contencioasă. Pentru motivele invocate supra, instanţă urma sa dispună scoaterea de pe rol a cererii intimatei/petiţionara pe motiv că s-a constatat un litigiu de drept ce ţine de competenţa instanţelor judecătoreşti.

19. Conform art. 10 alin. (1) Cod civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri.

20. În temeiul art. 13 alin. (1) Cod civil, niciun drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept). Prevederile alin.(2) indică că în cazul abuzului de drept, instanţa de judecată, ţinând cont de natura şi consecinţele acestuia, refuză

titularului în apărarea dreptului subiectiv exercitat abuziv sau, după caz, îl obligă la încetarea exercitării abuzive. Alin.(3) statuează că dacă abuzul de drept a dus la încălcarea dreptului subiectiv al unei alte persoane, aceasta poate cere repararea prejudiciului cauzat.

21. Dispoziţiile art.14 alin.(1) Cod civil indică că nici o persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenţiei sale, fapta ilicită sau de rea-credinţă pe care tot ea a săvârşit-o sau la care a participat. Alin.(2) stabileşte că nici o persoană nu poate obţine un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credinţă.

22. Astfel, invocă apelantul că, din materialele cauzei şi a probelor prezentate si administrate în cadrul examinării cauzei, IP „CBI", cu certitudine se constată că, circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care petiționarul/intimatul - Cooperativa Agricolă de Producţie „Cîmpia Hîjdienilor" le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente, iar concluziile expuse în hotărâre, sunt în contradicţie cu circumstanţele cauzei, fiind dată o interpretare eronată a normelor de drept.

23. În conformitate cu art. 56 CPC, participanţii la proces sînt obligaţi să se folosească cu bună-credinţă de drepturile lor procedurale. Participanţii la proces se bucură de drepturi procesuale egale şi au obligaţii procesuale egale. Participanţii la proces sînt în drept să prezinte probe.

24. Or, admiterea cererii cu înregistrarea dreptului de proprietate după Cooperativa Agricolă de Producţie „Cîmpia Hîjdienilor" lezează dreptul potențialilor proprietari.

25. Deci uzucapiunea nu poate fi aplicată asupra bunurilor dobândite în mod ilicit sau asupra celor care sunt supuse unor litigii judiciare. Buna credința se prezumă a fi dacă posesorul să fi crezut că are dreptul asupra bunului, în baza unui titlu aparent valabil. Or, buna-credință este o condiție, unde posesorul trebuie sa dovedească o posesie de lungă durată și lipsită de conflicte.

26. În concluzie, menționează că, uzucapiunea poate fi aplicată doar bunurilor imobile care aparțin persoanelor private și care îndeplinesc condițiile legale pentru a fi supuse acestei forme de dobândire a dreptului de proprietate. În cazul descris nu poate fi aplicată uzucapiunea. Deci, posesia trebuie sa fie neîntreruptă și exercitata ca un adevărat proprietar, adică publică, pașnică și exclusivă, iar exercitarea dreptului de posesie publica poate fi realizată numai dacă ea a fost notată într-un registru de publicitate.

ARGUMENTELE INTIMATULUI EXPUSE ÎN REFERINȚĂ

27. Intimatul Cooperativa Agricolă de Producție „Cîmpina Hîjdienilor” reprezentat de avocatul Stela Nogai la 4 mai 2026 a depus referință la cererea de apel, prin care a solicitat respingerea apelului cu menținerea hotărârii.

28. Susține că, contrar susţinerilor apelantului privind incidenţa art. 386 CPC, instanţa de fond a stabilit exhaustiv circumstanţele relevante pentru soluţionarea cauzei, acestea fiind confirmate prin probe pertinente, concludente şi suficiente. Din înscrisurile dosarului rezultă că intimatul a posedat bunurile imobile litigioase în mod continuu, neîntrerupt şi sub nume de proprietar începând cu 01.03.2007, fapt confirmat atât prin actul de predare-primire, evidenţa contabilă, certificatele emise de autorităţi, cât şi prin declaraţiile martorilor audiaţi. Mai mult, instanţa a reţinut efectuarea investiţiilor semnificative asupra bunurilor şi achitarea impozitelor aferente, elemente ce consolidează caracterul real şi efectiv al posesiei.

29. Susține că, afirmaţia apelantului precum că circumstanţele nu ar fi fost dovedite este contrazisă de probatoriul administrat. Instanţa a analizat detaliat toate probele, inclusiv poziţia autorităţilor publice şi a persoanelor interesate, constatând lipsa oricăror pretenţii din partea unor eventuali titulari ai dreptului de proprietate pe întreaga perioadă a posesiei. În plus, după publicarea somaţiei în Monitorul Oficial, nici o persoană nu a intervenit în proces pentru a revendica bunurile, ceea ce confirmă inexistenţa unui conflict real de drept.

30. În ceea ce priveşte susţinerea apelantului privind necorespunderea cererii dispoziţiilor art. 166 şi art. 279 Cod de procedură civilă, aceasta este lipsită de suport. Cererea a fost admisă spre examinare prin încheiere judecătorească, iar pe parcursul procesului a fost completată şi concretizată în conformitate cu cerinţele legale, fără ca instanţa să constate vicii procedurale care ar afecta validitatea acesteia.

ARGUMENTELE PĂRȚILOR ÎN ȘEDINȚA INSTANȚEI DE APEL

31. În ședința instanței de apel, reprezentantul intimatului Cooperativa Agricolă de Producție „Cîmpia Hîjdienilor” avocatul Stela Nogai a reiterat argumente expuse în referință, și a pledat pentru respingerea cererii de apel cu menținerea hotărârii Judecătoriei Bălți, sediul Glodeni din 27 martie 2025.

32. Reprezentantul persoanei interesate Primăria satului Hîjdieni, primarul Radu Palii a solicitat respingerea apelului cu menținerea hotărârii contestate.

33. Apelantul IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” SCT Glodeni și persoana interesată SRL „Bogalecon Moldova” în ședința instanței de apel nu s-au prezentat, procedura citării legale fiind respectată.
34. Astfel, Colegiul a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa părților neprezente şi a dispus examinarea cauzei în absența lor, prin prisma dispozițiilor 379 alin. (2) Cod de procedură civilă. Or, impedimente în acest sens nu s-au stabilit.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ
35. Potrivit art. 385 lit. a) CPC, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărîrea primei instanţe.
36. Conform art. 279 lit. j) Cod de procedura civilă, instanța judecătorească examinează în procedura specială cerere privind uzucapiunea dreptului contrar cuprinsului registrului de publicitate.
37. Reieșind din stipulările art. 327 alin. (1) coroborat la art. 330 alin. (3) Cod de procedura civilă, sânt aplicabile prevederile Capitolului XXXII Codului de procedura civilă cererilor de constatare a uzucapiunii şi efectuării înregistrării corespunzătoare în registrul de publicitate prevăzut de lege, întrucât, petiţionarul va fi considerat proprietar de la data înregistrării, în condiţiile legii, în registrul de publicitate prevăzut de lege a dreptului de proprietate dobândit în temeiul uzucapiunii.
38. Conform art. 7 alin. (6) Cod civil, dispoziţiile 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.
39. Prezenta cerere are ca litigiu recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile dobândită prin uzucapiune începând cu 01 martie 2007.
40. Potrivit art. 332 Cod civil (în redacția Legii până la 01.03.2019), (1) Dacă o persoană, fără să fi dobîndit dreptul de proprietate, a posedat cu bună-credinţă sub nume de proprietar un bun imobil pe parcursul a 15 ani, aceasta devine proprietarul bunului respectiv. (2) Dacă un bun imobil şi drepturile asupra lui sînt supuse înregistrării de stat, dreptul de proprietate se dobîndeşte în temeiul alin.(1) din momentul înregistrării.

41. În prezenta speță termenul a început să curgă de la 01.03.2007 și expiră la 01.03.2022.
42. În urma modificărilor în Codul civil operate prin Legea RM nr.133 din 15.11.2018, în vigoare din 01.03.2019, uzucapiunea dreptului contrar cuprinsului registrului de publicitate este prevăzută de art. 526 Cod civil și prevede termenul de prescripție achizitivă (uzucapiune) de 10 ani.
43. În condițiile legale citate supra, privitor la termenul uzucapiunii, care a început să curgă înainte de data intrării în vigoare a legii noi, speței I se aplică prevederile art. 526 Cod civil, iar termenul curs anterior urmând a fi luat în cont.
44. Prin urmare, termenul de 10 ani începând să curgă din 01.03.2007 se împlinește la 01.03.2017, ceea ce impune aplicarea prevederilor referitor la modul și condițiile dobândirii proprietății prin uzucapiune prevăzute de Cod civil în redacția Legii în vigoare la 01.03.2017.
45. Potrivit art. 320 Cod civil (în redacția Legii în vigoare până la 01.03.2019), dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietate.
46. Conform art.321 alin. (2) Cod civil (în redacția Legii în vigoare până la 01.03.2019), în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândeşte la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.
47. Conform art.307 Cod civil (în redacția Legii în vigoare până la 01.03.2019), este considerată posesor de bună-credinţă persoana care posedă legitim sau care se poate considera îndreptăţită să posede în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile, a temeiurilor îndreptăţirii sale. Buna-credinţă este prezumată. (2) Posesiunea de bună-credinţă încetează dacă proprietarul sau o altă persoană cu drept preferenţial înaintează posesorului pretenţii întemeiate.

MOTIVAREA INSTANȚEI

48. Analizând materialele cauzei în raport cu norma legală relevantă speței, completul de judecată consideră necesar de a respinge cererea de apel, din considerentele ce urmează.
49. Din materialele cauzei se constată că asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale: ***** și ***** amplasate în *****, în perioada începând cu 01.03.2007 și până la înaintarea acțiunii civile și examinarea cauzei, o altă

persoană decât petiționarul, având un drept preferenţial, nu a înaintat posesorului pretenţii întemeiate asupra acestor bunuri imobile.

50. Colegiul civil reține că, la cererea Cooperativei Agricole de Producție „Cîmpia Hîjdienilor” din data de 12 decembrie 2022 de către SCT Glodeni au fost efectuate lucrări cadastrale primare la nivel de clădiri (construcție), fiind atribuit construcțiilor aflate pe teren depozit (clădire pentru păstrarea producției) cu suprafața de 790 m^2 și construcției agroindustrială cu suprafața de 121,2 m^2 numerele cadastrale ***** și, respectiv, *****.

51. Conform răspunsului nr. 11/22c-06/786/2022 din 25.10.2022 eliberat de Serviciul cadastral Teritorial Glodeni, la solicitarea Cooperativei Agricole de Producție „Cîmpia Hîjdienilor” din data de 06 octombrie 2022 au fost identificate obiectele agricole/agroindustriale cu numerele cadastrale ***** – construcția de depozit și ***** – construcția agricolă/agroindustrială, care sânt folosite de Cooperativa Agricolă de Producție „Cîmpia Hîjdienilor”, însă, până în prezent drepturile de proprietatea sau alte drepturi reale asupra acestor construcții nu au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

52. Prin Decizia nr. 7/13 din 28.11.2008 a Consiliului sătesc *****, se confirmă faptul că, în registrul de evidență a contractelor, contracte de arendă a cotei părți valorice a cetățenilor nu sunt înregistrate, lista terenurilor cu construcții (TAC) și subiecții impozitării, la rândul 11 cu numărul cadastral ***** teren cu construcții (de deservire a tehnicii agricole) la rândul 24 cu nr. cadastral ***** teren de construcții (depozit) proprietate a cetățenilor deținători a cotelor părți valorice (clădiri și edificii, mașini și utilaje, mijloace de transport, animale, materiale și altele) în prezent gestionate de Cooperativa de Producție „Cîmpia Hîjdienilor”.

53. Conform certificatului nr.203 din 20.10.2022 eliberat de Primărul sat. Hîjdieni, r-nul Glodeni Radion Palii, se confirmă că, Cooperativa Agricolă de Producție „Cîmpia Hîjdienilor” este subiect al impozitării bunurilor imobile – construcții, amplasate pe teritoriul Primăriei *****, primite la 01 martie 2007 în urma procedurii de privatizare în agricultură a Întreprinderii Agricolă „Moldova”, transmise de la SRL „Bogalecon Moldova”.

54. Totodată, se indică asupra achitării integrale de către Cooperativa Agricolă de Producție „Cîmpia Hîjdienilor” a impozitului pe bunurile imobile, impozitului funciar pe terenul de sub construcții și arendei terenului aferent construcțiilor acestor bunuri pe întreaga perioada din 01 martie 2007 până în prezent.

55. Potrivit evidenței contabile a Cooperativei Agricolă de Producție „Cîmpia Hîjdienilor”, în baza actului de predare-primire din 01 martie 2007 au fost luate la evidență două clădiri: casa brigăzii nr. 3 de tractoare în valoarea inițială de 15 000,00 lei și clădirea ПТО a brigăzii nr. 3 – în valoarea inițială de 15 000,00 lei.
56. Conform notei informative în coroborare cu declarațiile martorilor, de către Cooperativa Agricolă de Producție „Cîmpia Hîjdienilor” în clădirile respective au fost efectuate investiții aferente reparațiilor captale și curente în perioada anilor 2008-2023 în mărimea totală de 427559,87 lei. (f.d.22-25, Vol. II)
57. Din înscrisurile prezentate instanței nu rezultă faptul că SA „Bogalecon-Moldova” este succesorul de drept al Întreprinderii Agricolă SA „Moldova” și că a preluat datoriile sau bunurile ale acesteia.
58. Conform anexei nr. 3 HG nr. 1022 din 06 octombrie 1998 cu privire la mersul reformei agrare, în lista întreprinderilor agricole supuse privatizării și reorganizării a fost inclusă întreprinderea agricolă SA „Moldova”.
59. În continuare potrivit Actului de calcularea estimativă a categoriilor de mijloace fixe și active nemateriale a SA „Moldova”, Anexa nr. 2 la procesul-verbal nr. 2 din 18.02.1999 al adunării generale a lucrătorilor și pensionarilor întreprinderii agricole SA „Moldova”, la rândul 57 și 58 sub numerele de inventariere 6101 și 6105 sânt incluse clădiri: ПТО a brigăzii nr. 3 și, respectiv, casa brigăzii nr. 3 de tractoare.
60. S-a constatat că în lista persoanelor ce beneficiază de dreptul la cota-parte valorică din întreprinderea agricolă SA „Moldova” pe liderul Constantin Bogdan sânt incluse 1400 de persoane fără a fi specificat care bunuri repartizate la cota-valorică le-au revenit acestora.
61. Mai mult la rândul 29 și 30 sub numerele de inventariere 6101 și 6105, în Lista patrimoniului restant destinate distribuirii în natură la concursul II din întreprinderea agricolă SA „Moldova”, pe liderul Constantin Bogdan, sunt incluse clădiri: ПТО a brigăzii nr. 3 și, respectiv, casa brigăzii nr. 3 de tractoare.
62. Se reține că, bunurile imobile respective sunt incluse la rândul 57 și 58 din Lista patrimoniului care nu poate fi distribuit în natură din întreprinderea agricolă SA „Moldova” (etapa II).
63. Conform anexei-tabel nr. 2, lui Constantin Bogdan liderului în întreprinderea agricolă SA „Moldova”, i-a revenit 93,16% de acțiuni. Prin urmare, după stingerea datoriilor deținătorilor de cote părți-valorice (concursul II la patrimoniul) în grupa liderului Constantin Bogdan au fost incluși 1 400 de persoane, iar clădirile ПТО a

brigăzii nr. 3 și casa brigăzii nr. 3 de tractoare, au fost incluse în lista bunurilor care nu pot fi distribuite în natură, repartizate persoanelor incluse în lista liderului Constantin Bogdan.

64. Bunurile imobile respective au format proprietatea întreprinderii agricole SA „Moldova”, însă lipsesc careva probe precum că au fost transmise în baza careva acte translative de proprietate către SA „Bogalecon Moldova”, cât și lipsește proba precum că aceasta din urmă este succesor în drept al întreprinderii agricole SA „Moldova”.

65. Din înscrisurile anexate la materialele cauzei, nu se confirmă faptul că, clădirile în litigiu, ca bunurile repartizate la cota valorică, au fost partajate în interiorul grupei și că acestea le-a revenit lor, or, clădirile respective nu au fost înregistrate în cadastru.

66. La caz se constată că, bunurile imobile în cauză asupra cărora petiționarul cere constatarea uzucapiunii, identificate de cadastru ca construcție de depozit cu numărul cadastral ***** și ***** amplasate în sat. *****, s-au aflat în proprietatea întreprinderii agricole SA „Moldova”, reorganizată și privatizată în baza HG nr. 1022 din 06 octombrie 1998 cu privire la mersul reformei agrare, lichidată ulterior în corespundere cu Legea nr. 392 din 13.05.1999 restructurării întreprinderilor agricole, și care la moment nu mai există.

67. Mai mult, se constată că, lipsește oricare informație privind depunerea cererii către autorităţile administraţiei publice locale şi administraţia întreprinderii agricole, în corespundere cu art. 6 alin. (3) al Legii sus indicate, de către lucrători şi pensionari întreprinderii agricole SA „Moldova” prin care ar fi exprimată dorința de a activa în mod individual. Or, doar în aceste condiții persoanelor respective se atribuie cota de teren echivalent şi cota valorică din patrimoniul întreprinderii conform normelor stabilite şi legislaţiei în vigoare.

68. La acest capitol, în pofida afirmațiilor persoanei interesate IP „Cadastru Bunurilor Imobile”, precum că persoane ce dețin cote-părți valorice din fosta întreprindere agricolă SA „Moldova”: I***** și GȚ „Andrei Stati”, au depus cereri privind transmiterea cotelor părți-valorice ce-i aparțin cu drept de proprietate, instanța constată că, nici un cotaș care eventual deține cote valorice din fosta întreprinderea agricolă SA „Moldova” și nici conducătorul GȚ „Andrei Stati”, în termen de 6 luni după depunerea cererii de uzucapiune și publicarea somației, nu au formulat opoziție în cauză, nu au pretins și nici nu au probat, precum că dețin

cota-parte anume în imobilele identificate de cadastru ca construcție de depozit cu numărul cadastral ***** și *****.

69. Astfel, petiționarul Cooperativa Agricolă de Producție „Cîmpia Hîjdienilor” invocă posesia cu bună-credinţă sub nume de proprietar, începând cu 01 martie 2007 și până la înaintarea acțiunii civile și examinarea cauzei, adică pe parcursul mai mult de 15 ani, a bunurilor imobile: depozit cu numărul cadastral ***** și construcția agricolă/agroindustrială cu numărul cadastral *****, amplasate în sat. *****.

70. La rândul său petiționarul a susținut că, nu a fost înregistrat în registrul de publicitate prevăzut de lege dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile respective.

71. Pe când aceste imobile petiționarul le-a dobândit de la SRL „Bogalecon Moldova” în baza actului de predare-primire a bunurilor materiale din 01 martie 2007 prin care SRL „Bogalecon Moldova” a transmis de pe balanța sa (evidența contabilă) la balanța Cooperativei Agricolă de Producție „Cîmpia Hîjdienilor” bunurile imobile: Casa brigăzii Nr.3 de tractoare (ulterior identificat de cadastru ca construcții de depozit, fiindu-i atribuit numărul cadastral ***** și suprafața de 790m^2) și ПТО Brigada nr. 3 tractoare (identificat de cadastru ca construcția agricolă/agroindustrială cu atribuirea numărului cadastral *****, și suprafața de 121,2 m^2).

72. În context, potrivit art. 2 Legea contabilității nr. 426 din 04.04.1995, în vigoare la data întocmirii actului de predare-primire a bunurilor materiale din 01 martie 2007, bilanţul contabil – reprezintă o formă a raportului financiar care caracterizează situaţia patrimonială şi financiară a agentului economic, instituţiei bugetare la finele ultimei zile a perioadei gestionare.

73. Potrivit art. 3 din aceeași Lege, contabilitatea reprezintă un sistem complex de evidenţă, informare şi gestiune în baza căruia se determină indicatorii necesari pentru întocmirea declaraţiilor, altor documente utilizate în vederea calculării şi achitării impozitelor, efectuării decontărilor. Ca instrument principal al gestiunii patrimoniului prelucrării, stocării şi analizei rezultatelor obţinute, contabilitatea trebuie să asigure: a) înregistrarea cronologică şi sistematică, prelucrarea şi păstrarea informaţiei cu privire la patrimoniu, cheltuielile de fabricare şi circulaţie, decontările, obligaţiile, drepturile şi rezultatele obţinute, utilizate atît pentru necesităţile proprii, cît şi în relaţiile cu acţionarii, clienţii, furnizorii, băncile, organele fiscale şi alte persoane fizice şi juridice; b) controlul operaţiunilor

patrimoniale efectuate, procedeelor de prelucrare utilizate şi al exactităţii datelor contabile; c) furnizarea informaţiei necesare determinării patrimoniului naţional, executării bugetului, precum şi întocmirii raportului financiar pe ansamblul economiei naţionale.

74. În conformitate cu art. 4 Legea contabilității nr. 426 din 04.04.1995, obiectul contabilităţii patrimoniului îl constituie bunurile mobile şi imobile, reflectate în expresie naturală şi bănească, bunurile cu potenţial economic, mijloacele băneşti, hârtiile de valoare, drepturile şi obligaţiile patrimoniale, cheltuielile, veniturile şi rezultatele obţinute, precum şi circulaţia şi modificările intervenite în urma efectuării operaţiunilor patrimoniale.

75. De aici reiese că, balanța contabilă (bilanțul contabil) sau balanța de verificare este un document prin care contabilii verifică exactitatea înregistrării conturilor unei întreprinderi. Ceea ce înseamnă că, dacă o companie a cumpărat imobilizări, ele se vor afla printre sumele menționate la rulaje.

76. Astfel, instanța de fond corect a menționat că, din conținutul art. 307 Cod civil se reține că, posesiunea de bună credință este o proprietate al cărei titlul este lovit de nulitate necunoscută posesorului și cel care, deși nu a dobândit bunul în baza unui just titlu, dar care a avut o comportare la dobândirea bunului ce nu încalcă ordinea publică, conformându-se esenței, conținutului și naturii juridice a raporturilor publice.

77. În context, bunurile imobile – clădiri: ПТО a brigăzii nr. 3 și casa brigăzii nr. 3 de tractoare, identificate de cadastru cu numerele cadastrale: ***** și *****, primite la bilanțul Cooperativei Agricolă de Producție „Cîmpia Hîjdienilor” la 01 martie 2007 s-au aflat, și se află în folosința și posesia curentă neîntreruptă a peteționarei, care a efectuat reparații curente și capitale ale imobilelor, și care, în condițiile art. 487 Cod civil se prezumă a fi de bună credință.

78. Prin urmare, Cooperativa Agricolă de Producție „Cîmpia Hîjdienilor” este în imposibilitate în condițiile descrise supra și în lipsa existenței proprietarului bunurilor imobile întreprinderea agricolă SA „Moldova” de a se prezenta cu proprietarul imobilelor la biroul notarial pentru perfectarea actelor translative.

79. Mai mult decât atât, din probele anexate la dosar nu se constată faptul precum că o persoană/persoane fizice/juridice fiind titularii dreptului de proprietate sau al altui drept au revendicat de la Cooperativa Agricolă de Producție „Cîmpia Hîjdienilor” bunurile imobile cu numerele cadastrale ***** și *****, au înaintat

careva pretenții temeinice către Cooperativa Agricolă de Producție „Cîmpia Hîjdienilor”.

80. După cum s-a constatat în urma publicării din data de 17 februarie 2023 în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 45-48 (8551-8554) a somației pentru toți doritori care vor să intervină în proces să facă opoziție la cererea depusă de Cooperativa Agricolă de Producție „Cîmpia Hîjdienilor” privind dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune asupra bunurilor imobile: depozit cu numărul cadastral ***** și construcția agricolă/agroindustrială cu numărul cadastral *****, amplasate în sat. ***** și folosite de Cooperativa Agricolă de Producție „Cîmpia Hîjdienilor”, nici o persoană fizică/juridică până în prezent nu a solicitat instanței intervenirea în proces și nu a pretins asupra bunurilor imobile în speță.

81. Astfel, instanța de fond corect a constatat că, Cooperativa Agricolă de Producție „Cîmpia Hîjdienilor” a posedat bunurile sub nume de proprietar timp mai mult de 15 ani în situația în care proprietarul bunurilor imobile întreprinderea agricolă SA „Moldova” a încetat existența juridică, alte persoane nu au formulat opoziție în cauză, petiționara nu are o altă posibilitate de a dobândi și de a înregistra dreptul său de proprietate asupra bunurilor imobile, decât constatarea faptului prin uzucapiune.

82. Cu referire la critica referitoare la examinarea cauzei în procedură specială, este nefondată, ori, potrivit art. 279 Cod de procedură civilă, cererile privind constatarea uzucapiunii sunt expres atribuite procedurii speciale. Instanţa a verificat existenţa unui eventual litigiu de drept şi, în mod justificat, a respins cererile de scoatere de pe rol, constatând că nu există o opoziţie reală sau un conflict juridic concret între părţi. Iar, simpla invocare ipotetică a unor posibile pretenţii ale unor terţi nu echivalează cu existenţa unui litigiu în sensul art. 280 alin. (3) Cod de procedură civilă.

83. Cu referire la argumentul apelantului privind necorespunderea cererii dispoziţiilor art. 166 şi art. 279 Cod de procedură civilă, aceasta este neîntemeiat. Prezenta cerere a fost admisă spre examinare prin încheiere judecătorească, iar pe parcursul procesului a fost completată şi concretizată în conformitate cu cerinţele legale, fără ca instanţa să constate vicii procedurale care ar afecta validitatea acesteia.

84. Totodată, argumentul apelantului privind caracterul ilicit al dobândirii bunurilor este nefondat. Ori, la caz s-a argumentat faptul că, uzucapiunea operează

inclusiv în situaţiile în care titlul de dobândire este imperfect sau inexistent, cu condiţia existenţei unei posesii de bună-credinţă şi de lungă durată. În speţă, lipsa unui proprietar determinat şi imposibilitatea identificării unui titular al dreptului justifică aplicarea uzucapiunii ca modalitate originară de dobândire a proprietăţii.

85. Mai mult, nu poate fi reținut argumentul apelantului privind lezarea drepturilor potenţialilor proprietari. La caz, s-a demonstrat faptul că, fostul titular - întreprinderea agricolă SA „Moldova” - a fost lichidat, iar eventualii deţinători de cote-părţi nu au revendicat bunurile şi nici nu au probat existenţa unui drept concret asupra acestora. În lipsa unor titulari identificaţi şi activi, nu poate fi reţinută existenţa unui prejudiciu.

86. Reieșind din cele expuse supra, Colegiul reține soluția instanței de fond privind temeinicia cererii Cooperativei Agricole de Producție „Cîmpia Hîjdienilor”, persoane interesate Primăria sat. Hîjdieni, Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” și SRL „Bogalecon Moldova”, cu privire la constatarea dreptului de proprietate dobândit prin uzucapiune precum şi efectuarea înregistrării corespunzătoare în registrul de publicitate (cerința concretizată), urmând să o admită cu constatarea faptului uzucapiunii asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale: ***** și ***** amplasate în *****, cu recunoaşterea dreptului de proprietate a Cooperativei Agricole de Producție „Cîmpia Hîjdienilor”.

87. Astfel, contrar susținerilor apelantului privind incidenţa art. 386 Cod de procedură civilă, instanţa de fond a stabilit circumstanţele relevante pentru soluţionarea cauzei, acestea fiind confirmate prin probe pertinente, concludente şi suficiente. Din înscrisurile dosarului rezultă că intimatul a posedat bunurile imobile litigioase în mod continuu, neîntrerupt şi sub nume de proprietar începând cu 01.03.2007, fapt confirmat atât prin actul de predare-primire, evidenţa contabilă, certificatele emise de autorităţi, cât şi prin declaraţiile martorilor audiaţi. Mai mult, instanţa a reţinut efectuarea investiţiilor semnificative asupra bunurilor şi achitarea impozitelor aferente, elemente ce consolidează caracterul real şi efectiv al posesiei.

88. Completul de judecată al Curții de Apel Nord constată că cererea de apel conține obiecții de fapt şi de drept, similare celor expuse anterior în cadrul examinării cauzei, care au fost analizate de către instanța de fond, fiind apreciate corespunzător. Astfel, argumentele invocate în cererea de apel nu pot constitui temei de casare a hotărârii contestate, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

89. Conducându-se de prevederile art. 385 lit. a) Codul de procedură civilă, completul de judecată al Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord, -

CU UNANIMITATE DE VOTURI,

D E C I D E :

Respinge apelul declarat de Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile SCT Glodeni, reprezentată de Rotari Mircea.

Menține hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Glodeni din 27 martie 2025, în cauza civilă la cererea petiţionarului Cooperativa Agricolă de Producție „Cîmpia Hîjdienilor”, persoane interesate Primăria sat. Hîjdieni, Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” și SRL „Bogalecon Moldova”, cu privire la constatarea dreptului de proprietate dobândit prin uzucapiune şi efectuarea înregistrării corespunzătoare în registrul de publicitate (cerința concretizată).

Decizia este definitivă din momentul pronunțării, dar poate fi atacată cu recurs în Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni de la comunicarea deciziei motivate, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Președintele completului,

judecător Radu Holban

Judecătorii Mariana Sajin

Svetlana Ghercavii