JUDECĂTORIA BĂLȚI

HOTĂRÂRE
în numele Legii

asupra acțiunii lui Grunschi Stanislav către Pădurari Tamara, privind evacuarea din bunul imobil și asupra cererii reconvențională a lui Pădurari Tamara privind constatarea uzucapiunii

*Dosarul nr. 2 – 13*****/2024*
nr. PIGD 2-24129049-09-2-13112024

or. FĂLEȘTI
31 martie 2025

Cauza a fost examinată în perioada de la 13 noiembrie 2024 (data parvenirii contestaţiei în instanţă) până la 31 martie 2025 (data pronunţării hotărârii).

Judecătoria Bălți, sediul Fălești, instanţa în componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Ion Pâcaleu,
grefier Angela Cozonac și Olesea Gligor,

cu participarea reclamantului Grunschi Stanislav, reprezentantului reclamantului avocatul Iuri Frecăuțanu, pârâtei Pădurari Tamara, reprezentantului pârâtei, avocatul Oleg Ciumaș,

examinând în ședință de judecată publică, cu înregistrare audio, conform procedurii contencioase, cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Grunschi Stanislav către Pădurari Tamara, privind evacuarea din bunul imobil și cererea reconvențională înaintată de pârâta Pădurari Tamara privind constatarea uzucapiunii,

deliberând la 31 martie 2025 pronunță următoarea hotărâre, care a fost adoptată la aceiași dată, dispozitivul hotărârii simplificate fiind pronunțat tot la 31 martie 2025,-

ASPECTE GENERALE ȘI DE PROCEDURĂ

1. La originea cauzei se află cererea depusă în instanța de drept comun a Judecătoriei Bălți, sediul Fălești, împotriva lui Pădurari Tamara (pârâta) privind

evacuarea din bunul imobil, de către Grunschi Stanislav (reclamantul), la data de 13 noiembrie 2024 și cererea reconvențională înaintată de pârâta Pădurari Tamara privind constatarea uzucapiunii.

2. Reclamantul Grunschi Stanislav, este născut la *****, IDNP *****, are viza de domiciliu înregistrată în *****, domiciliul permanent fiindu-i de fapt în or. *****, str. ***** nr. ***** (f. d. 1 și 5).

Potrivit mandatului nr. 1924741 din 05 noiembrie 2024, reclamantul a fost reprezentat de către avocatul Iuri Frecăuțanu, care își desfășoară activitatea în cadrul Cabinetului avocatului „Iuri Frecăuțanu" cu sediul în or. Fălești, str. Moldovei nr. 20 (f. d. 15).

3. Pârâta Pădurari Tamara, este născută la *****, IDNP *****și domiciliază în s. *****, r-nul ***** (f. d. 39).

Potrivit mandatului nr. 2122180 din 09 decembrie 2024, pârâta a fost reprezentată de către avocatul Ciumaș Oleg, care își desfășoară activitatea în cadrul Cabinetului avocatului „Ciumaș Oleg" cu sediul în or. Fălești, str. 1 Mai nr. 14 „A" (f. d. 84).

4. Reclamantul Grunschi Stanislav a pretins:

- evacuarea pârâtei Pădurari Tamara și a altor persoane care locuiesc cu ea, din bunul imobil, casa individuală de locuit cu numărul cadastral *****, amplasată pe terenul pentru construcții cu numărul cadastral ***** din satul *****, comuna *****, raionul *****, cu toate bunurile mobile ce le aparțin, fără acordarea altui spațiu locativ .

5. Pârâta Pădurari Tamara a pretins:

- constatarea uzucapiunii în folosul lui Pădurari Tamara, născută la *****, domiciliată în s. *****, raionul *****, IDNP: *****asupra bunurilor imobile: casa individuală de locuit cu numărul cadastral ***** amplasată pe terenul pentru construcții cu numărul cadastral ***** din s. *****, comuna *****, raionul Fălești;

- a dispune efectuarea înregistrării de către deținătorul Registrului bunurilor imobile a dreptului de proprietate al reclamantei Pădurari Tamara, născută la *****, domiciliată în s. *****, raionul *****, IDNP: *****, asupra casei individuale de locuit cu numărul cadastral ***** amplasată pe terenul pentru construcții cu numărul cadastral ***** din s. *****, comuna *****, raionul *****;

- încasarea de la pârâtul Grunschi Stanislav, născut la *****, domiciliat în or. Fălești, str. ***** nr. *****, IDNP: ***** în beneficiul reclamantei Pădurari Tamara, născută la *****, domiciliată în s. *****, raionul *****, IDNP:

*****cheltuielile de judecată în sumă de 3.779,92 lei (trei mii șapte sute șaptezeci și nouă lei nouăzeci și doi bani).

ÎN FAPT

6. Invocă reclamantul că, mama sa, născută la 06.01.1930 și decedată la 06.04.2002, a fost proprietară a casei de locuit cu numărul cadastral *****, amplasată pe terenul pentru construcții cu numărul cadastral ***** din s. *****, comuna *****, r-nul Fălești.

El are calitatea de moștenitor al mamei sale, Grunscaia Maria, fapt confirmat prin certificatul de calitate de moștenitor eliberat de notarul Leonid Tatian la 04.08.2023.

În casa de locuit cu numărul cadastral ***** amplasată pe terenul pentru construcții cu numărul cadastral ***** din s. *****, comuna *****, r-nul Fălești, locuiește pârâta Pădurari Tamara, căreia i s-a permis să locuiască temporar.

La data de 17.06.2024 el a depus o cerere în adresa Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul Cadastral teritorial Fălești, prin care a solicitat efectuarea lucrărilor cadastrale pentru bunul imobil amplasat în s. *****, comuna *****, r-nul Fălești, cu numărul cadastral *****.

În vederea executării lucrărilor cadastrale la fața locului s-au prezentat reprezentanții Serviciului Cadastral Fălești, însă au fost în imposibilitate de a efectua lucrările deoarece pârâta Pădurari Tamara nu a permis accesul în gospodărie.

Este de menționat că pârâta Pădurari Tamara fără vreun careva drept folosește casa de locuit cu numărul cadastral ***** amplasată pe terenul pentru construcții cu numărul cadastral ***** din s. *****, comuna *****, r-nul Fălești, iar el având calitatea de moștenitor a cerut de nenumărate ori să o părăsească, eliberând-o, însă nu s-a ajuns la rezultatul scontat.

Deoarece din negocierile purtate cu pârâta Pădurari Tamara, nu s-a ajuns la rezultatul scontat și ultima a refuzat să părăsească bunul imobil, a fost nevoit să recurgă la forma scrisă și la data de 17.09.2024 a expediat prin intermediul Î.S. „Poșta Moldovei” în adresa acesteia o cerere prealabilă.

Prin cererea prealabilă expediată pârâtei s-a solicitat eliberarea (evacuarea) casei de locuit cu numărul cadastral ***** amplasată pe terenul pentru construcții cu numărul cadastral *****, din s. *****, comuna *****, r-nul Fălești.

Pârâta a recepționat cererea prealabilă însă în mod tacit a refuzat eliberarea (evacuarea) casei de locuit, motiv pentru care este nevoit să se adreseze cu prezenta cerere de chemare în judecată (f. d. 1-4).

7. Pârâta la rândul ei, invocă că în perioada anilor 1994-2014 s-a aflat în relație de concubinaj cu Bodiu Radu. În rezultatul acestei relații s-a născut copiii: Delii (Bodiu) Oxana, data nașterii: 11 mai 1995, Bodiu Stanislav, data nașterii: 10 decembrie 1997 și Bodiu Sebastian, data nașterii: 02 ianuarie 2006.

Acționând în interesul familiei create, la începutul anului 2005 împreună cu concubinul său Bodiu Radu, au purtat discuții cu Grunschi Stanislav privitor la cumpărarea casei părintești a pârâtului, amplasată în s. *****, comuna *****, raionul Fălești.

În urma discuțiilor purtate, la 10 mai 2005, între Bodiu Radu și ea - Pădurari Tamara, în calitate de „cumpărători", pe de o parte, și Grunschi Stanislav, în calitate de „vânzător", pe de altă parte, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil ce formează obiectul prezentului litigiu, și anume, casa de locuit individuală din s. *****, comuna *****, raionul Fălești și terenul pe care era amplasată construcția. Prețul contractului de vânzare-cumpărare a fost stabilit la suma de 6.000 lei.

Părțile contractului de vânzare – cumpărare au executat în totalitate obligațiile contractuale. Astfel, Bodiu Radu și ea au achitat vânzătorului prețul pentru bunurile procurate, iar Grunschi Stanislav a transmis cumpărătorilor bunurile, care au trecut în posesia și folosința familiei Bodiu Radu și Pădurari Tamara.

În anul 2014, ea s-a separat cu domiciliul de concubinul său Bodiu Radu. Ulterior acestui fapt, ea, împreună cu copii săi, a continuat să locuiască în casa cumpărată, fapt care persistă până la momentul de față.

Faptul achitării prețului pentru bunurile cumpărate de către Bodiu Radu și Pădurari Tamara se confirmă prin recipisa din 10 mai 2005, întocmită personal de pârât, prin care acesta a confirmat manifestarea de voință la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, cât și primirea sumei de 6.000 lei în calitate de preț total al bunurilor vândute. Totodată Grunschi Stanislav, și-a asumat obligația ca la momentul primirii certificatului de moștenitor legal să se prezinte la notar pentru autentificarea contractului de vânzare-cumpărare, fapt care până în prezent nu a fost executată de ultimul.

Având în vedere că, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile în litigiu, nu a fost respectată forma autentică prevăzută de art. 212 coroborat cu art. 755 Codul civil al Republicii Moldova (în redacția legii în

vigoare la momentul încheierii actului juridic), contractul de vânzare-cumpărare din 10 mai 2005 este lovit de nulitate absolută în temeiul art. 213 alin.(1) Codul civil al Republicii Moldova (în redacția legii în vigoare la momentul încheierii actului juridic). Reieșind din aceste circumstanțe, în temeiul art. 534 alin.(3) Codul civil al Republicii Moldova, ea este îndreptățită să se opună acțiunii lui Grunschi Stanislav de restituire a bunurilor imobile prin invocarea uzucapiunii în condițiile legii.

Odată cu încheierea tranzacției de vânzare-cumpărare în anul 2005, împreună cu membrii familiei sale au trecut cu traiul în casa individuală de locuit cu numărul cadastral ***** amplasată pe terenul pentru construcții cu numărul cadastral ***** din s. *****, comuna *****, raionul Fălești.

Astfel, începând cu anul 2005 și până la moment, ea a posedat sub nume de proprietar bunul imobil în litigiu. În confirmarea circumstanțelor date este esențial de invocat că a efectuat toate acțiunile proprii unui proprietar necesare folosirii și administrării acestui bun.

În primul rând, a încheiat din numele său contrate cu furnizorii de servicii și anume: cu ”Fee-Nord” S.A., ”Moldtelecom” S.A.. Serviciile au fost contractate anume pentru bunul imobil în litigiu. Aici este de menționat că la momentul intrării în posesie, casa de locuit în general era deconectată de la rețeaua de energie electrică.

De asemenea, acționând sub nume de proprietar, în toată perioada, ea începând cu anul 2005 și până la moment a achitat impozitele datorate. La situația actuală, nu înregistrează restanțe la plata impozitelor și taxelor locale.

De asemenea ea figurează în calitate de proprietar al terenului de lângă casă cu suprafața de 0,30 ha, fiind înregistrată în Registrul funciar al Primăriei comunei ***** cu nr. 170 din 17 septembrie 2013.

Fiind convinsă de calitatea sa de proprietar al casei și terenului, în vederea îmbunătățirii condițiilor de trai, având în vedere că la momentul intrării în posesie a casei aceasta era într-o stare avariată, din inițiativă proprie și fără a cere acordul reclamantului Grunschi Stanislav, a efectuat numeroase acțiuni de întreținere și construcție/reconstrucție a bunului imobil. Astfel, pe parcursul anilor au fost efectuate următoarele lucrări:

În anul 2005 casa a fost conectată la rețeaua de energie electrică;

În anul 2005 și în anul 2023 în casă au fost construite două sobe;

În anul 2006 în ogradă a construit fântână;

În perioada anilor 2008 – 2010 a construit o anexă la casa de locuit;

În anul 2010 la casă au fost instalate 6 ferestre noi din PVC;

În perioada anilor 2012 – 2013 a construit gard din blocuri de fortan cu fundație din beton;

În anul 2013 a fost instalată o ușă de interior și a fost turnate podele în două camere;

În anul 2018 a fost înlocuit o parte din acoperiș și a fost tencuită fațada casei;

În anul 2020 a fost instalată ușă nouă din PVC la intrarea în casă;

În anul 2023 a instalat trotuar în ogradă;

Toate aceste lucrări de construcție au fost efectuate atât personal cât și de persoane angajate de ea, suportând toate cheltuielile.

Bunul imobil posedat de ea sub nume de proprietar (casa de locuit și terenul aferent) până la moment este înregistrat cu drept de proprietate în Registrul bunurilor imobile, după Grunscaia Maria, mama reclamantului. Părinții pârâtului Grunschi Constantin și Grunschi Maria sunt ambii decedați, evenimente survenite la 03 noiembrie 1998 și respectiv 06 aprilie 2002.

Circumstanțele expuse supra, confirmă cert că ea, timp de mai mult de 10 ani a posedat sub nume de proprietar casa individuală de locuit cu numărul cadastral ***** amplasată pe terenul pentru construcții cu numărul cadastral ***** din s. *****, comuna *****, raionul Fălești, iar proprietarul (Grunscaia Maria) înregistrat în registrul de publicitate a decedat până la intrarea în posesia bunurilor în litigiu de către reclamantă. Astfel, pe caz sunt întrunite condițiile legale pentru constatarea uzucapiunii prevăzute de art. 526 alin. (1) lit. a) Codul civil al Republicii Moldova, potrivit cărora dreptul de proprietate al reclamantei asupra unui bun imobil urmează fi înregistrat în registrul bunurilor imobile în temeiul hotărârii judecătorești prin care se constată uzucapiunea.

Pârâta invocă că posesiunea sa asupra bunurilor imobile în litigiu este una utilă în ordinea art. 532 alin. (1) Codul civil al Republicii Moldova. Astfel, ea a posedat în mod continuu bunurile imobile în litigiu, începând cu anul 2005, când a intrat în posesia casei de locuit și terenului aferent în temeiul contractului de vânzare – cumpărare încheiat cu pârâtul și până la momentul examinării prezentei cauze. Posesiunea ei nu a fost una tulburată, având în vedere că a dobândit posesiunea în mod liber, în temeiul unui act juridic încheiat cu pârâtul și nu au fost comise acte de violență (fizică sau morală). Posesiunea asupra bunurilor imobile a fost una cunoscută de toate persoanele, inclusiv de pârât, dar și de autoritățile publice, care au înregistrat faptul dat în Registrele de publicitate. Nu în ultimul rând posesiunea exercitată de ea a fost una sub nume de proprietar având în vedere că aceasta în toată perioada din anul 2005 și până la moment a gestionat bunul

imobil după propria convingere, a efectuat toate acțiunile necesare pentru întreținere curentă dar și capitală a construcțiilor, a achitat toate taxele și impozitele aferente bunului imobil, etc. (f. d. 32-37)

ARGUMENTELE PĂRȚILOR

8. În ședința de judecată reclamantul Grunschi Stanislav și reprezentantul său au susținut cererea de chemare în judecată pentru motivele de fapt și de drept invocate și nu au recunoscut acțiunea reconvențională, reclamantul declarând suplimentar că, după decesul mamei sale el și-a perfectat actele de moștenire pe numele său întrucât unica sa soră s-a dezis de partea ei din moștenire, el devenind astfel unicul moștenitor, în baza certificatului de moștenitor. După obținerea certificatului, prin anii 2003-2004 i-a permis pârâtei Pădurari Tamara și soțului acesteia să locuiască în casa ce îi aparține lui. Nu este rudă cu pârâta, dar i-a oferit casa pe motiv că era fără adăpost și avea trei copii minori. Recunoaște că pârâta i-a achitat pentru trai o sumă unică de 6 000 lei, după care nu a mai văzut un ban de la ea. Această sumă el o consideră ca fiind achitată în calitate de chirie.

Pentru banii primiți el i-a eliberat în acea perioadă pârâtei o recipisă prin care a confirmat primirea sumei de 6000 lei, acesta nu este însă recipisa anexată la cererea reconvențională de către pârâtă. La întocmirea recipisei pe care el a semnat-o erau prezenți, fosta sa soție, sora sa, pârâta Pădurari Tamara și soțul ei Bodiu Radu. Recipisa a fost întocmită de el personal la sediul Primăriei Pruteni, fiind semnată de el și de sora sa. Acea recipisă avea un conținut scurt „*Am primit suma de 6000 lei și nu am pretenții*”.

Cu aproximativ 3-4 ani în urmă, a dorit să facă o masă de pomenire a părinților în casa lor, unde locuiește la moment pârâta, însă ultima i-a refuzat categoric, motiv de la care s-a și iscat prezentul conflict. El a mers la Serviciul cadastral, a depus cerere solicitând prezența unui specialist pentru a face măsurări în gospodăria respectivă și a efectuat plata serviciilor, însă pârâta neavând careva acte pe imobil nu a permis acest lucru.

Reclamantul a mai declarat că pârâta într-adevăr a făcut careva îmbunătățiri în gospodărie, îmbunătățiri pentru care a cheltuit bani, dar el nu a cunoscut despre aceasta. A încercat să se înțeleagă cu pârâta, solicitând un preț pentru casă, însă ea nici nu a dorit să-l asculte.

9. Pârâta Pădurari Tamara în ședința de judecată nu a recunoscu cererea de chemare în judecată și a susținut acțiunea reconvențională pentru motivele de fapt și de drept invocate, declarând suplimentar că în anul 2005 avea doi copii minori

fiind însărcinată cu al treilea. Concubinul ei Bodiu Radu a fost angajat în calitate de cioban în s. Valea Rusului din r-nul Fălești. Nici ea nici concubinul nu erau de baștină din acea localitate, motiv pentru care locuiau în chirie la un domn cu numele Sternioală. De la consăteni a aflat că Grunschi Stanislav vinde casa ce a aparținut părinților săi. El nu locuia în sat în acea perioadă dar locuia în s. Sculeni din r-nul Ungheni, unde au mers și au discutat cu el.

Peste aproximativ o săptămână Grunschi Stanislav a venit în satul Valea Rusului împreună cu sora sa care locuia în Ucraina, au mers la ei, au văzut casa, au convenit asupra prețului vânzării de 6000 lei, după care li s-a dat cheile și li s-a permis să locuiască în ea. În întreaga gospodărie iera dezastru. Aceasta nu iera conectat la lumina electrică, soba iera dărâmată, iar grădina pârlogită.

Sora lui Grunschi Stanislav le-a cerut ca suma convenită de 6 000 lei să nu-i fie transmisă reclamantului ci ei, pentru că casa a moștenit-o ea, ei însă nu aveau în acel moment nici un ban, motiv pentru care au strâns anticipat din sat banii pe care urma să-i primească concubinul ei pentru pășunatul oilor și i-a dat lui Grunschi Stanislav -1000 lei și surorii acestuia – 5000 lei, ultimii le-au promis că actele de proprietate le vor fi transmise mai târziu. După o perioadă de timp i-a mai solicitat lui Grunschi Stanislav să-i transmită actele dar ultimul i-a spus că sora sa încă nu a venit din Ucraina, dar când va veni i le va da. După aceasta el nu a mai venit.

Din 10 mai 2005 de când au procurat acest imobil, a efectuat multe lucrări de reparație cum ar fi: schimbarea ușilor și a geamurilor, construirea sobei, construirea unei fântâni, conectarea la energia electrică, etc.

Cu aproximativ doi ani în urmă Grunschi Stanislav a venit la ea să-i permită să facă o masă de pomenire a părinților în casa în care ei au locuit, ea însă nu i-a permis. La scurt timp Grunschi Stanislav împreună cu un specialist de la cadastru sa prezentat pentru a face măsurări, ea însă le-a interzis. (f. d. 126 *verso*).

LEGESLAȚIA RELEVANTĂ

10. Cod civil din 16.12.1964

Articolul 566. Mostenitorii legali

In caz de succesiune legala se considera moștenitori in părți egale:

de prima clasa - copiii (inclusiv copiii înfiați), soțul si părinții (înfietorii) defunctului, precum si copilul defunctului, care s-a născut după moartea acestuia.

Articolul 581. Acceptarea succesiunii

Pentru a dobândi succesiunea moștenitorul trebuie s-o accepte. O succesiune nu poate fi acceptată sub condiție sau cu rezerve.

Se consideră, că moştenitorul a acceptat succesiunea, dacă el a întrat de fapt în posesia sau administrarea bunurilor succesorale sau dacă a depus la organul notarial al locului deschiderii succesiunii o declaraţie de acceptare a ei.

11. Cod civil în redacția de după 01 martie 2019

Articolul 15. Apărarea judiciară a drepturilor civile

(1) Apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

Articolul 2472. Obligaţia de restituire a posesorului masei succesorale

(1) Moştenitorul poate cere oricărei persoane care a dobîndit bunuri ce intră în componenţa masei succesorale, în virtutea unui drept de moştenire care nu-i aparţine în realitate (posesorul masei succesorale), restituirea acestor bunuri.

(2) Dreptul la acţiune întemeiat pe dispoziţiile alin.(1) se prescrie în termen de 10 ani de la data în care moştenitorul a cunoscut sau trebuia să cunoască împrejurările pe care se întemeiază dreptul său de moştenire. După expirarea acestui termen se consideră că moştenitorul a renunţat la moştenire.

(3) Termenul de prescripţie prevăzut la alin.(2) începe să curgă faţă de moştenitorul care a lăsat masa succesorală în posesia soţului supravieţuitor doar după decesul acestuia din urmă.

(4) Dispoziţiile prezentului capitol se aplică în mod corespunzător în cazul în care posesia vizează doar o cotă succesorală.

Articolul 2548. Constatarea dreptului la moştenire

(1) Certificatul de moştenitor se eliberează după ce notarul care desfăşoară procedura succesorală constată cu certitudine faptele necesare pentru justificarea cererii privind eliberarea certificatului.

(2) Notarul îi include în certificat pe toţi comoştenitorii constataţi cu certitudine care au acceptat moştenirea, chiar dacă ei nu au fost indicaţi în cererea privind eliberarea certificatului.

(3) Pînă la eliberarea certificatului de moştenitor, notarul poate elibera moştenitorului care a acceptat moştenirea un certificat de calitate de moştenitor în scopul legitimării sale în raporturile cu terţii. Certificatul de calitate de moştenitor nu produce efectele certificatului de moştenitor. La eliberarea certificatului de moştenitor, certificatul de calitate de moştenitor se revocă de către notar şi se restituie acestuia. Regulile cuprinse în prezentul alineat se menţionează în certificatul de calitate de moştenitor.

Articolul 526. Uzucapiunea dreptului contrar cuprinsului registrului de publicitate

(1) Dreptul de proprietate asupra unui bun imobil sau mobil poate fi înregistrat în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art.420, în temeiul hotărîrii judecătoreşti prin care se constată uzucapiunea, în folosul posesorului sub nume de proprietar care l-a posedat timp de 10 ani, în una din următoarele situaţii:

a) proprietarul înregistrat în registrul de publicitate a decedat ori, după caz, şi-a încetat existenţa juridică;

b) în registrul de publicitate a fost înregistrată declaraţia de renunţare la proprietate;

c) bunul imobil este un teren, cu sau fără construcţii, care nu a fost supus înregistrării primare în registrul bunurilor imobile.

(2) În toate cazurile, posesorul poate dobîndi dreptul numai dacă a depus cererea de înregistrare a dreptului de proprietate, în temeiul hotărîrii judecătoreşti, în registrul de publicitate înainte ca un terţ să fi depus propria cerere de înregistrare a dreptului în folosul său, pe baza unui temei legitim, în cursul sau chiar după împlinirea termenului necesar pentru uzucapiune.

(3) În cazurile prevăzute la alin.(1) lit.a) şi b), termenul necesar pentru uzucapiune nu începe să curgă înainte de data decesului sau, după caz, de data în care a încetat existenţa juridică a proprietarului, respectiv înainte de data înregistrării declaraţiei de renunţare la proprietate, chiar dacă intrarea în posesia bunului s-a produs la o dată anterioară.

Articolul 532. Posesiunea necesară uzucapiunii

(1) Cu excepţia cazurilor expres prevăzute de lege, nu poate produce efecte juridice decît posesiunea utilă. Pînă la proba contrară, posesiunea este prezumată a fi utilă.

(2) Nu este utilă posesiunea discontinuă, tulburată, clandestină sau precară.

(3) Posesiunea este discontinuă atît timp cît posesorul o exercită cu intermitenţe anormale în raport cu natura bunului. Posesia se consideră continuă dacă s-a pierdut fără voia posesorului, cu condiţia că este restituită în interiorul termenului de 1 an sau dacă, în decursul aceluiaşi termen, posesorul înaintează o acţiune în rezultatul căreia posesia este restituită.

(4) Posesiunea este tulburată atîta timp cît este dobîndită sau conservată prin acte de violenţă, fizică sau morală, care nu sînt provocate de o altă persoană.

(5) Posesiunea este clandestină dacă se exercită astfel încît nu poate fi cunoscută.

(6) Posesiunea este precară cînd nu se exercită sub nume de proprietar.

(7) Discontinuitatea poate fi opusă posesorului de către orice persoană interesată.

(8) Numai persoana faţă de care posesiunea este tulburată sau clandestină poate invoca aceste vicii.

(9) Posesiunea viciată devine utilă îndată ce viciul încetează.

12. Legea cu privire la locuinţe nr. 75 din 30.04.2015

Articolul 47. Evacuarea fără acordarea în locaţiune a altei locuinţe

Evacuarea fără acordarea altei locuinţe se face în baza hotărîrii judecătoreşti definitive.

13. Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998

Articolul 28. Temeiul înregistrării dreptului

(1) Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente:

d) hotărîrile instanţei de judecată;

14. Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1125-XV din 13.06.2002

Art.34. – (1) La aplicarea dispoziţiilor art.524, 526, 529 şi 530 din Codul civil, în redacţia prevăzută de Legea nr.133/2018, poate fi invocată durata posesiei exercitate înainte de 1 martie 2019 dacă aceasta întruneşte celelalte condiţii ale uzucapiunii invocate.

(3) Prin derogare de la dispoziţiile alin.(1) din prezentul articol, la aplicarea dispoziţiilor art.526 din Codul civil, introduse prin Legea nr.133/2018, se permite invocarea doar a duratei posesiei exercitate după 1 martie 2011.

15. Codul de procedură civilă

Articolul 5. Accesul liber la justiţie

(1) 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, libertăţile şi interesele legitime.

Articolul 90. Cheltuielile de judecare a cauzei

Din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte:

i) cheltuielile de asistenţă juridică;

Articolul 94. Repartizarea cheltuielilor de judecată între părţi

(1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează

cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Articolul 96. Compensarea cheltuielilor de asistenţă juridică

(1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.

Articolul 172. Intentarea acţiunii reconvenţionale

(1) Pînă la începerea dezbaterilor judiciare, pîrîtul are dreptul să intenteze împotriva reclamantului o acţiune reconvenţională pentru a fi judecată odată cu acţiunea iniţială.

(2) Intentarea acţiunii reconvenţionale se face conform regulilor generale de intentare a acţiunii. Dispoziţiile privind administrarea probelor se aplică în mod corespunzător.

Articolul 173. Condiţiile primirii acţiunii reconvenţionale

(1) Judecătorul primeşte acţiunea reconvenţională dacă:

a) aceasta urmăreşte compensarea pretenţiei iniţiale;

b) admiterea ei exclude, total sau parţial, admiterea acţiunii iniţiale;

c) ea şi acţiunea iniţială sînt în conexiune, iar judecarea lor simultană ar duce la soluţionarea rapidă şi justă a litigiilor.

MOTIVAREA INSTANȚEI

16. Audiind participanții la proces și martorii, analizând materialele cauzei în raport cu cadrul legal pertinent, instanța conchide de a respinge cererea de chemare în judecată a lui Grunschi Stanislav către Pădurari Tamara, privind evacuarea din bunul imobil și de a admite cererea reconvențională înaintată de pârâta Pădurari Tamara privind constatarea uzucapiunii, din următoarele considerente.

În partea ce ține de acțiunea inițială

17. La interpelarea instanței, Notarul Leonid Tatian a expediat copia dosarului succesoral deschis după decesul lui Grunscaia Maria, decedată la 06 aprilie 2002, pe 12 file (f. d. 103).

Potrivit art. 566 din Codul civil din 26.12.64, în vigoare la data survenirii decesului lui Grunscaia Maria, în caz de succesiune legala se considera moștenitori în părți egale: de prima clasa – copiii (§ 10).

18. Materialele dosarului succesoral confirmă că moștenitori în părți egale, de prima clasa, după decesul lui Grunscaia Maria au fost reclamantul Grunschi Stanislav și sora acestuia Grunscaia (Cosiac) Alla (f. d. 110 -111).

19. Din declarațiile pârâtei și ale martorului Bodiu Radu rezultă că, în anul 2005 ea împreună cu fostul concubin Bodiu Radu în calitate de „*Cumpărători*” au

procurat de la Grunschi Stanislav și sora acestuia Grunscaia (Cosiac) Alla, în calitate de „*Vînzători*” casa de locuit ce a aparținut părinților acestora, din s. Valea Rusului, r-nul Fălești. Prețul imobilului a fost convenit la suma de 6000 lei, bani pe care „*Cumpărătorii*” i-au achitat integral, fapt confirmat chiar prin declarațiile reclamantului care recunoaște că a primit de la Pădurari Tamara în anul 2005 suma de 6000 lei. Mai mult, însăși reclamantul în ședința de judecată a declarat că a eliberat pârâtei o recipisă întocmită de el personal, semnată de el și de sora sa. Acea recipisă avea un conținut scurt „*Am primit suma de 6000 lei și nu am pretenții*” (§ 8).

20. Și martorul Grosu Vasile, care a fost nașul de cununie a lui Bodiu Radu și Pădurari Tatiana, a confirmat că reclamantului în anul 2005, în incinta primăriei i-a fost transmisă suma de 6000 lei care a fost convenită ca preț pentru vânzarea imobilului, Grunschi Stanislav întocmind în acest sens o recipisă.

21. La rândul lor „*Vînzătorii*” nu și-au executat obligația de a transmite dreptul de proprietate, inițial din motive obiective, ulterior prin comportamentul de rea credință.

Motivul obiectiv justificat inițial este confirmat de conținutul dosarului succesoral din care rezultă că dreptul de proprietate asupra bunului imobil parte a masei succesorale, nu era înregistrat în Registrul bunurilor imobile. Pentru înlăturarea acestei omisiuni, la 14 mai 2005 Cosiac (Grunscaia) Alla a depus la Notarul Leonid Tatian o declarație prin care comunică că-i este cunoscut faptul deschiderii dosarului succesoral după decesul lui Grunscaia Maria și că ea la averea succesorală nu pretinde (f. d. 106). Această acțiune sugerează dorința de simplificare a procesului de înregistrare a bunului în Registrul bunurilor imobile cu transmiterea ulterioară a dreptului de proprietate către „*Cumpărători*”

22. Și Bodiu Radu fiind audiat în ședința de judecată a confirmat că Grunschi Stanislav, în incinta primăriei, personal a întocmit o recipisă prin care și-a confirmat manifestarea de voință la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, cât și primirea sumei de 6.000 lei și și-a asumat obligația ca la momentul primirii certificatului de moștenitor legal să se prezinte la notar pentru autentificarea contractului de vânzare-cumpărare.

23. Reclamantul Grunschi Stanislav devenind însă moștenitor unic și-a transformat comportamentul în unul de rea-credință. Aceasta se confirmă prin faptul că, deși în ședința de judecată a declarat că sora sa Cosiac (Grunscaia) Alla a fost însoțită de el în fața notarului la 14 mai 2005, dosarul de succesiune nu conține nici o cerere sau declarație semnată de către el în anul 2005.

În ședința de judecată reclamantul a declarat că „*După obținerea certificatului, prin anii 2003-2004 i-a permis pârâtei și soțului acesteia să locuiască în casa ce îi aparține lui”* dosarul succesoral nu conține însă un astfel de certificat (§ 8), ceea ce denotă că, Grunschi Stanislav nu a solicitat eliberarea certificatului de calitatea de moștenitor timp de optsprezece ani și numai după ce Pădurari Tamara nu i-a permis să facă o masă de pomenire a părinților săi în imobilul înstrăinat, la 04 august 2023 s-a prezentat în fața notarului și a solicitat eliberarea certificatului de calitate de moștenitor, iar după obținerea acestuia a înregistrat la 11 aprilie 2024 dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile după mama sa Grunscaia Maria, care era decedată din 06 aprilie 2002 (f. d. 6).

24. Instanța nu va reține afirmația reclamantului în partea ce ține de faptul că suma de 6000 lei i-a fost achitată ca plată pentru chiria bunului imobil, întrucât la situația anului 2005 o casă veche, de dimensiuni mici, amplasată la mare distanță de centrul raional, fără conectare la apă, gaz, lumină, etc, puțin probabil că valora mult mai mult. Or, însăși reclamantul în ședința de judecată a declarat că a eliberat pârâtei o recipisă întocmită de el personal, semnată de el și de sora sa. Acea recipisă avea un conținut scurt „*Am primit suma de 6000 lei și nu am pretenții*”, fără a specifica că aceasta este pentru chirie sau măcar pentru perioada pentru care a fost achitată pretinsa chirie. Mai mult, dacă această sumă plătită reclamantului constituie plata chiriei, ultimul nu a prezentat nici o explicație de ce ea a fost achitată doar o singură dată și dacă pârâta a deținut bunul în chirie timp de 20 ani, de ce nu a avut și nici nu are pretenție de încasare a datoriei, unica afirmație făcută în ședința de judecată a fost că „*pârâta nu are careva acte pe imobil*” (§ 8).

25. Important este și faptul că, Grunschi Stanislav nu este proprietar al casei individuale de locuit cu numărul cadastral *****, amplasată pe terenul pentru construcții cu *****, dispunând doar de certificat de calitatea de moștenitor a lui Grunscaia Maria care este înregistrată ca proprietar, pe când potrivit art. 2472 alin. (1) și (2) din Codul civil, *moştenitorul poate cere oricărei persoane care a dobîndit bunuri ce intră în componenţa masei succesorale, în virtutea unui drept de moştenire care nu-i aparţine în realitate (posesorul masei succesorale), restituirea acestor bunuri. Dreptul la acţiune întemeiat pe dispoziţiile alin.(1) se prescrie în termen de 10 ani de la data în care moştenitorul a cunoscut sau trebuia să cunoască împrejurările pe care se întemeiază dreptul său de moştenire. După expirarea acestui termen se consideră că moştenitorul a renunţat la moştenire* (§11). Grunschi Stanislav a declanșat procesul de evacuare peste aproximativ 19 ani de la instalarea lui Pădurari Tamara în imobil, fapt care instituie o prezumție că el a renunţat la moştenire .

26. Reieșind din circumstanțele indicate în § 17-23, instanța constată că reclamantul Grunschi Stanislav nu este îndreptățit de a cere evacuarea pârâtei Pădurari Tamara și a altor persoane care locuiesc cu ea, din bunul imobil, casa individuală de locuit cu numărul cadastral *****, amplasată pe terenul pentru construcții cu numărul cadastral ***** din satul Valea Rusului, comuna Pruteni, raionul Fălești, cu toate bunurile mobile ce le aparțin, fără acordarea altui spațiu locativ.

În partea ce ține de acțiunea reconvențională

27. Art. 526 alin. (1) lit. a) Cod civil, permite înregistrarea dreptului de proprietate asupra unui bun imobil în Registrul bunurilor imobile, în temeiul hotărîrii judecătoreşti prin care se constată uzucapiunea, în folosul posesorului sub nume de proprietar care l-a posedat timp de 10 ani, în situația în care proprietarul înregistrat în registrul de publicitate a decedat.

28. Făcând abstracție de la modul în care pârâta Pădurari Tamara a intrat în posesia casei individuale de locuit cu numărul cadastral *****, amplasată pe terenul pentru construcții cu numărul ***** din satul *****, comuna *****, raionul Fălești, instanța reține că aceasta a fost dobândită din luna mai 2005 (§ 17-23), adică de o perioadă de aproximativ 20 ani.

29. De atunci și până în prezent, ea a posedat sub nume de proprietar bunul imobil în litigiu, efectuând toate acțiunile proprii unui proprietar necesare folosirii și administrării acestui bun și anume:

A încheiat din numele său contracte cu furnizorii de servicii: ”Fee-Nord” S.A., ”Moldtelecom” și în calitate de consumator a achitat serviciile integral pentru toată perioada. Serviciile au fost contractate anume pentru bunul imobil în litigiu. Or, la momentul intrării în posesie, casa de locuit în general era deconectată de la rețeaua de energie electrică (f. d. 46-64).

De asemenea, în toată perioada, începând cu anul 2005 și până la moment ea a achitat impozitele datorate. La situația actuală, nu înregistrează restanțe la plata impozitelor și taxelor locale (f. d. 65-68).

De asemenea ea figurează în calitate de proprietar al terenului de lângă casă cu suprafața de 0,30 ha, fiind înregistrată în Registrul funciar al Primăriei comunei Pruteni cu nr. 170 din 17 septembrie 2013 (f. d. 69).

În vederea îmbunătățirii condițiilor de trai, din inițiativă proprie și fără a cere acordul reclamantului Grunschi Stanislav, a efectuat mai multe acțiuni de întreținere și construcție/reconstrucție a bunului imobil. Astfel, pe parcursul anilor

au fost efectuate următoarele lucrări: în ogradă a construit fântână; a construit o anexă la casa de locuit; au fost instalate ferestre noi din PVC; a construit gard din blocuri de fortan cu fundație din beton; a fost instalată o ușă de interior; a fost înlocuit o parte din acoperiș și a fost tencuită fațada casei; a instalat trotuar în ogradă (f. d. 70-81).

30. Cu toate acestea potrivit art. 34 alin. (1) și (3) din Legea nr. 1125 din 13 iunie 2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova *(1) La aplicarea dispoziţiilor art. 524, 526, 529 şi 530 din Codul civil, în redacţia prevăzută de Legea nr. 133/2018, poate fi invocată durata posesiei exercitate înainte de 1 martie 2019 dacă aceasta întruneşte celelalte condiţii ale uzucapiunii invocate. (3) Prin derogare de la dispoziţiile alin. (1) din prezentul articol, la aplicarea dispoziţiilor art. 526 din Codul civil, introduse prin Legea nr. 133/2018, se permite invocarea doar a duratei posesiei exercitate după 1 martie 2011.*

31. În asemenea circumstanțe, instanța reține că Pădurari Tamara posedă casa individuală de locuit cu numărul cadastral *****, amplasată pe terenul pentru construcții cu numărul ***** din satul *****, comuna *****, raionul Fălești, din 01 martie 2011, adică de o perioadă de aproximativ 13 ani.

32. La data înaintării acțiunii, dreptul de proprietate asupra casei individuale de locuit cu numărul cadastral *****, amplasată pe terenul pentru construcții cu *****, este înregistrat în Registrul bunurilor imobile după Grunscaia Maria, ultima este însă decedată din 06 aprilie 2002.

33. Prin urmare, în cazul din speță sunt întrunite toate condițiile de constatare a uzucapiunii în folosul lui Pădurari Tamara, născută la *****, domiciliată în s. *****, raionul *****, IDNP: *****asupra bunurilor imobile: casa individuală de locuit cu numărul cadastral ***** amplasată pe terenul pentru construcții cu numărul cadastral ***** din s. *****, comuna *****, raionul *****, motiv pentru care instanța va admite în această latură acțiunea reconvențională.

34. Instanța nu va reține afirmația reprezentantului reclamantului în partea ce tine de imposibilitatea aplicării instituției uzucapiunii pe cazul în speță deoarece de la data înregistrării bunului imobil în registrul de publicitate nu au trecut zece ani, din următoarele considerente:

Potrivit art. 526 alin. (3) Cod civil, în cazurile prevăzute la alin. (1) lit. a) (...), termenul necesar pentru uzucapiune nu începe să curgă înainte de data decesului (...), condiție din care rezultă cert că, termenul de 10 ani prevăzut la art.

526 alin. (1) lit. a) Cod civil, este condiționat de decesul persoanei, la data intrării în posesie, dar nu de momentul înregistrarea dreptului în registrul de publicitate.

35. Nu este aplicabilă în speță nici norma de la art. 526 alin. (2) Cod civil, potrivit căreia, *în toate cazurile, posesorul poate dobîndi dreptul numai dacă a depus cererea de înregistrare a dreptului de proprietate, în temeiul hotărîrii judecătoreşti, în registrul de publicitate înainte ca un terţ să fi depus propria cerere de înregistrare a dreptului în folosul său, pe baza unui temei legitim, în cursul sau chiar după împlinirea termenului necesar pentru uzucapiune*, întrucât reclamantul Grunschi Stanislav nu a depus cerere de înregistrare a dreptului în folosul său niciodată. Or, Serviciului Cadastral teritorial Fălești, ultimul i-a solicitat doar determinarea valorii de inventariere cu lucrări cadastrale (f. d. 12), iar prin prezenta acțiune a solicitat doar evacuarea pârâtei.

36. În asemenea circumstanțe, acțiunea reconvențională în partea ce ține de constatarea uzucapiunii în folosul lui Pădurari Tamara, născută la *****, domiciliată în s. *****, raionul *****, IDNP: *****asupra bunurilor imobile: casa individuală de locuit cu numărul cadastral ***** amplasată pe terenul pentru construcții cu numărul cadastral ***** din s. *****, comuna *****, raionul *****, va fi admisă.

37. Totodată întrucât hotărârea privind constatarea uzucapiunii urmează a fi înregistrată în Registrul bunurilor imobile, instanța va admite și pretenția în partea ce ține de a dispune efectuarea înregistrării de către deținătorul Registrului bunurilor imobile a dreptului de proprietate al reclamantei Pădurari Tamara, născută la *****, domiciliată în s. *****, raionul *****, IDNP: *****, asupra casei individuale de locuit cu numărul cadastral ***** amplasată pe terenul pentru construcții cu numărul cadastral ***** din s. *****, comuna *****, raionul *****.

În partea compensării cheltuielilor de judecată

38. Potrivit cererii reconvenționale, pârâta a suportat cheltuieli în sumă totală de 3.779,92 lei, inclusiv: 579,92 lei cu titlu de taxă de stat, 200 cu titlu de taxă de timbru și 3000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

39. Conform art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, coroborat cu art. 96 alin. (1) Cod de procedură civilă, ținând cont de faptul că acțiunea reconvențională va fi admisă integral, iar acțiunea inițială va fi respinsă, instanța urmează să dispună și compensarea cheltuielilor de judecată.

40. Astfel la înaintarea acțiunii reconvenționale pârâta a achitat taxa de timbru în sumă de 200 lei. Prin cererea de chemare în judecată ea a invocat două pretenții și anume: constarea uzucapiunii și dispunerea efectuării înregistrării de către deținătorul registrului a dreptului de proprietate.

Referitor la pretenția de constatare a uzucapiunii, având în vedere că cerința este înaintată în procedură contencioasă (dar nu în procedură specială), taxa de stat a fost calculată din valoarea bunurilor și a constituit suma de 289,96 lei (conform calculului: 250 lei + (6.000 lei – 5.001 lei) lei x 4%).

Totodată cuantumul taxei de stat în latura pretenției de dispunere a efectuării înregistrării de către deținătorul registrului a dreptului de proprietate, la fel a fost de 289,96 lei, conform aceluiași calcul.

41. Având în vedere circumstanțele invocate, instanța consideră oportun de a încasa din contul lui Grunschi Stanislav în beneficiul lui Pădurari Tamara taxa de stat în mărime de 579,92 lei și 200,00 lei, taxa de timbru, iar în total suma de 779,92 lei.

42. Totodată, potrivit bonului de plată din 11 decembrie 2024 Pădurari Tamara a achitat pentru serviciile de asistență juridică suma de 3.000,00 lei.

Instanța apreciază cuantumul cheltuielilor de asistență juridică, ca fiind unele justificate, reale, necesare și rezonabile, în condițiile în care în ședința de judecată, interesele pârâtei au fost apărate de avocatul Oleg Ciumaș, cauza fiind complexă. Or, ultimul a întocmit acțiunea reconvențională, a colectat și confirmat autenticitatea înscrisurilor prezentate și a participat la toate ședințele de judecată, motiv pentru care instanța va dispune compensarea acestora din contul reclamantului Grunschi Stanislav.

43. În temeiul art. 236 alin. (1) și (5), art. 238-241 alin. (1), (2), (3) și (6) din Cod de procedură civilă, instanţa de judecată,-

HOTĂRĂȘTE

Cererea de chemare în judecată a lui Grunschi Stanislav către Pădurari Tamara, privind evacuarea din bunul imobil, se respinge.

Cererea reconvențională înaintată de Pădurari Tamara către Grunschi Stanislav, se admite.

Se constată uzucapiunea în folosul reclamantei Pădurari Tamara, născută la *****, domiciliată în s. *****, raionul *****, IDNP: *****asupra bunurilor imobile: casa individuală de locuit cu numărul cadastral ***** amplasată pe

terenul pentru construcții cu numărul cadastral ***** din s. *****, comuna *****, raionul *****.

Se dispune efectuarea înregistrării de către deținătorul Registrului bunurilor imobile a dreptului de proprietate al reclamantei Pădurari Tamara, născută la *****, domiciliată în s. *****, raionul *****, IDNP: *****, asupra casei individuale de locuit cu numărul cadastral ***** amplasată pe terenul pentru construcții cu numărul cadastral ***** din s. *****, comuna *****, raionul Fălești.

Se încasează din contul pârâtului Grunschi Stanislav, născut la *****, domiciliat în or. Fălești, str. ***** nr. *****, IDNP: ***** în beneficiul reclamantei Pădurari Tamara, născută la *****, domiciliată în s. *****, raionul Fălești, IDNP: *****cheltuielile de judecată în sumă de 3.779,92 lei (trei mii șapte sute șaptezeci și nouă lei nouăzeci și doi bani)

Prezenta hotărâre în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului, poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord, prin intermediul judecătoriei Bălți cu sediul în or. Făleşti.

Pronunțată în ședință publică, la data de 31 martie 2025.

Preşedintele şedinţei,
judecătorul **Ion Pâcaleu**