Dosarul nr. 2 – 1499/23
1-23171308-09-2-30112023

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

02 aprilie 2025 orașul *****

Judecătoria Bălți (sediul Sîngerei)
Instanţa compusă din:
Preşedintele ședinței: Hristina Craveț
Grefier: Maria Goraș

examinând în ședință publică în cadrul cauzei civile la cererea de chemare în judecată depusă de Anatolie Budeanu, Natalia Liubonscaia, Elena Tovașova, Nina Pastușoc, Igor Cebanu privind recunoașterea dreptului de proprietate prin uzucapiune,

Cauza s-a aflat pe rolul instanţei de la 30 noiembrie 2023 până la 02 aprilie 2025.

instanța de judecată,

A CONSTATAT:

1.Petiționarii Anatolie Budeanu, Natalia Liubonscaia, Elena Tovașova, Nina Pastușoc, Igor Cebanu la 30 noiembrie 2023 s-a adresat în instanța de judecată cu o cerere privind recunoașterea dreptului de proprietate prin uzucapiune asupra garajului cu suprafața de 17 m.p., construcție din piatră de calcar, garajul cu suprafață de 23 m.p. construcție din piatră calcar și ură cu suprafața de 18 m.p, sura cu suprafața de 12 m.p. construcție di piatră de calcar, sura cu suprafața de 17 m.p. construcție din foi de ardezie, sura cu suprafața de 13 m.p construcție din piatră de calcar, sura cu suprafața de 12 m.p. constricție din piatră de calcar și recunoașterea dreptului de proprietate prin uzucapiune asupra pământului pe care sânt amplasate.

1.2.În motivare acțiunii s-a indicat că reclamanții sânt proprietarii apartamentelor blocului de locuit situate în orașul *****, str. ***** nr. *****. Din perioada sovietică posedă și utilizează mai multe bunuri imobile adiacente clădirii care nu sunt luate la evidența organului cadastral. Astfel, fiecare proprietar posedă și folosește în nume propriu următoarele bunuri imobile: Budeanu Anatolie-garajul

cu suprafața de 17 metri pătrați, construcție din piatră de calcar; Liubonscaia Natalia – garajul cu suprafața de 23 metri pătrați, construcție din piatră de calcar, șură cu suprafața de 18 metri pătrați, construcție din piatră de calcar; Tovașova Elena – șură cu suprafața de 12 metri pătrați, construcție din piatră de calcar; Pastușoc Nina-șură cu suprafața de 17 metri pătrați, construcție din foi de ardezie, șură cu suprafața de 13 metri pătrați construcție din piatră de calcar; Ceban Igor – șură cu suprafața de 12 metri pătrați, construcție din piatră de calcar. Toate bunurile imobile indicate sunt amplasate în grădina casei de locuit nr. ***** din str. *****, orașul ***** care este posedată și folosită de comun acord, în proprietate egală și corectă, în bună înțelegere de către toți cei opt proprietari ai apartamentelor casei de locuit.

1.3.În luna august 2023 reclamanții sau adresat în scopul legalizării construcțiilor accesorii către Primăria or. ***** cu o cerere privind eliberarea certificatelor de confirmare a faptului posedării bunurilor la care au primit răspuns negativ.

1.4. Astfel, petiționarii solicită recunoașterea dreptului de proprietate dobândit prin uzucapiune a lui Anatolie Budeanu asupra garajului cu suprafața de 17 metri pătrați, construcție din piatră de calcar, a Nataliei Liubonscaia asupra garajului cu suprafața de 23 metri pătrați, construcție din piatră de calcar, șurei cu suprafața de 18 metri pătrați, construcție din piatră de calcar, a Elenei Tovașova asupra șurei cu suprafața de 12 metri pătrați, construcție din piatră de calcar, a Ninei Pastușoc asupra șurei cu suprafața de 17 metri pătrați, construcție din foi de ardezie, șurei cu suprafața de 13 metri pătrați construcție din piatră de calcar, a lui Igor Ceban asupra șurei cu suprafața de 12 metri pătrați, construcție din piatră de calcar și recunoașterea dreptului de proprietate dobîndit prin uzucapiune și asupra terenului pe care sunt amplasate construcțiile după fiecare proprietar în parte corespunzător construcției deținute.

1.5. Prin încheierea protocolară a judecătoriei Bălți sediul ***** din 30 ianuarie 2024 a fost atras în proces în calitate de persoane interesate Consiliul orășenesc ***** și Primăria or. ***** și totodată a fost dispusă în temeiul art. 329 alin. (1) și (3) CPC pe seama petiționarilor publicarea unei somații privind dreptul la opoziție a celor interesați care a fost plasată la imobilul vizat, la sediul instanței, la sediul autorității competente prevăzute la art.327 alin.(2), precum şi publicarea ei în Monitorul Oficial al Republicii Moldova şi în alte publicaţii de largă răspândire în Republica Moldova precum ziarul ”Ecoul Nostru” și după termenul de 6 (șase) luni instanța de judecată a purces la examinarea fonului cererii. (f.d.77, 80, 88-100)

2.ARGUMENTELE PARTICIPANȚILOR LA PROCES.

2.1.În cadrul ședinței de judecată petiționarii Budeanu Anatolie, Liubonscaia Natalia, Tovașova Elena, Cebanu Igor, Pastușoc Nina fiind reprezentați de către avocatul Alexandru Bulat în baza mandatului seria MA nr.1922084 din 08 decembrie 2023. (f.d.63) a susținut cererea depusă în sensul formulat, solicitând admiterea acesteia în volum deplin.

2.2. Petiționara Pastușoc Nina în cadrul ședinței de judecată a susținut cererea înaintată. A completat că blocul locativ a fost construit în anul 1960. Fiecare proprietar a construit anexe și anume *****a construit un garaj, Liubonscaia Natalia un garaj și șură, Budeanu Anatolie garaj, Tovașova Elena o șură, Igor Ceban o șură, iar ea o șură și o construcție. Construcțiile sale se află în vecinătate cu cele a Nataliei Liubonscaia.

2.3. Reprezentantul persoanelor interesate Consiliul or. ***** și Primăria or. ***** fiind reprezentate în ședința de judecată de către Anatolie Popescu în baza procurii nr. 22/04 din 23 ianuarie 2025. (f.d.168) a susținut referința depusă, prin care se solicită respingerea cererii ca fiind neîntemeiată, din motiv că reclamanții nu au anexat la cererea toate actele necesare stipulate în art. 328 CPC. A completat că până la finele anului 2025 urmează să fie stabilite și delimitate terenurile proprietate a unității administrativ teritoriale de terenurile proprietate a statului republica Moldova. Consideră că la moment în situația în care nu este clară destinația terenului aferent clădirii situate în or. *****, str. ***** nr. 978 nu se poate expune asupra recunoașterii dreptului de proprietate prin uzucapiune asupra bunurilor imobile din litigiu.

2.4. Reprezentantul IP Cadastrul Bunurilor Imobile, Departamentul Cadastru, Serviciul cadastral teritorial *****, Danu Cuțulab, care acționează în baza procurii nr. 01-33/4*****/2024 din 11 ianuarie 2024 (f.d.87) în ședința de judecată nu s-a prezentat. Prin referința depusă la data de 06 februarie 2024 a solicitat examinarea cauzei în lipsa reprezentantului, indicând că lasă la discreția instanței soluționarea cererii, or organul cadastral este un sistem informațional de stat ce conține înscrieri despre terenuri, despre obiecte aferente lor și despre drepturile lor, constituit din cadastrul bunurilor imobile și cadastre specializate. (f.d.83-84)

2.5. Petiționarii Budeanu Anatolie, Liubonscaia Natalia, Tovașova Elena, Cebanu Igor în ședința de judecată nu s-a prezentat, fiind citați legal. Inițial fiind reprezentați de către avocatul Bulat Alexandru, care în ședința de judecată din 13 februarie 2025 a declarat că contractul de asistență juridică a fost reziliat. Astfel, instanța de judecată a expediat în adresa acestora citații, însă ultimii nu au reacționat.

2.6. Prin încheierea protocolară a judecătoriei Bălți sediul Sîngerei din 02 aprilie 2025 a fost introdus în proces de partea petiționarilor SA ”Cosntrucția-Modern”, care a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa.

2.7. Astfel, în temeiul art. 205-206 Codul de procedură civilă a considerat posibil examinarea cauzei în lipsa participanților la proces neprezenți, avînd în vedere că procedura legală de citare a fost respectată.

3.ANALIZA PROBELOR ŞI CONCLUZIILE INSTANȚEI.

3.1. Audiind participanții la proces, cercetând materialele cauzei instanța de judecată a stabilit următoarele.

3.2. Art.240, alin. (3) în coroborare cu art. 60, alin. (4) Codul de procedură civilă prevede că instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant. Instanța judecătorească nu este în drept să modifice din oficiu temeiul sau obiectul acțiunii.

3.3. Alin.(1) al art. 118 CPC stipulează că fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

3.4.În conformitate cu art. 130 alin. (1) - (3) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea mult aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Niciun fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficientă pentru soluționarea cauzei.

3.5.În ședința de judecată s-a stabilit că petiționarii Budeanu Anatolie este proprietarul apartamentului nr.2 cu numărul cadastral *****, Liubonscaia Natalia este proprietara ap.3 cu numărul cadastral *****, Tovașova Elena este proprietara ap.5 cu numărul cadastral *****, Pastușoc Nina este proprietara apartamentului nr.6 cu numărul cadastral ***** și Ceban Igor este proprietarul ap.8 cu numărul cadastral ***** situate în or. *****, str. ***** nr. *****. (f.d.54-60)

3.6. Din dosarul cadastral al bunului imobil cu numărul cadastral 7401512.102.01 rezultă că adiacent blocului locativ situat în or. *****, str. ***** nr. ***** sunt niște construcții din piatră de calcar, care nu le-au fost atribuite numere cadastrale și nu au fost înregistrate corespunzător.

3.7. Astfel, petiționarii Budeanu Anatolie pretinde la recunoașterea dreptului de proprietate prin uzucapiune asupra garajului cu suprafața de 17 metri pătrați, construcție din piatră de calcar; Liubonscaia Natalia asupra garajului cu suprafața de 23 metri pătrați, construcție din piatră de calcar, șură cu suprafața de 18 metri pătrați, construcție din piatră de calcar; Tovașova Elena asupra șurei cu suprafața de 12 metri pătrați, construcție din piatră de calcar; Pastușoc Nina asupra șurei cu suprafața de 17 metri pătrați, construcție din foi de ardezie, șură cu suprafața de 13 metri pătrați construcție din piatră de calcar; Ceban Igor asupra șurei cu suprafața

de 12 metri pătrați, construcție din piatră de calcar, fiind amplasate în grădina casei de locuit nr. ***** din str. *****, orașul ***** precum și recunoașterea dreptului de proprietate dobîndit prin uzucapiune și asupra terenului pe care sunt amplasate construcțiile după fiecare proprietar în parte corespunzător construcției deținute în proprietate.

3.8. Din sensul art. 7 alin. (1) Codul civil legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare.

3.9.În speță, instanța de judecată remarcă că petiționarii solicită recunoașterea dreptului de proprietate dobândit prin uzucapiune a lui Anatolie Budeanu asupra garajului cu suprafața de 17 metri pătrați, construcție din piatră de calcar, a Nataliei Liubonscaia asupra garajului cu suprafața de 23 metri pătrați, construcție din piatră de calcar, șurei cu suprafața de 18 metri pătrați, construcție din piatră de calcar, a Elenei Tovașova asupra șurei cu suprafața de 12 metri pătrați, construcție din piatră de calcar, a Ninei Pastușoc asupra șurei cu suprafața de 17 metri pătrați, construcție din foi de ardezie, șurei cu suprafața de 13 metri pătrați construcție din piatră de calcar, a lui Igor Ceban asupra șurei cu suprafața de 12 metri pătrați, construcție din piatră de calcar. La fel, petiționarii solicită și recunoașterea dreptului de proprietate dobândit prin uzucapiune și asupra terenului pe care sunt amplasate construcțiile după fiecare proprietar în parte corespunzător construcției deținute în proprietate.

3.10. Din sensul art. 327 alin. (1) coroborat cu art. 329 alin. (7) Cod de procedură civilă rezultă că la examinarea cererilor de constatare a uzucapiunii instanța de judecată va cerceta dacă sunt îndeplinite cerințele prevăzute de Codul civil pentru dobândirea dreptului reclamat în temeiul uzucapiunii conform art. 330^4 din Codul civil.

3.11.*Astfel, în speță urmează a fi aplicate normele juridice din codul civil în vigoare până la modificările operate prin Legea nr. 133 din 15.11.2018 și în vigoare din 01.03.2019.*

3.12. Conform art. 320 alin. (2) Codul civil 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 proprietate ca efect al dobândirii cu bună-credință.

3.13. Potrivit art. 330^4 alin. (1)-(3) Codul civil dreptul de proprietate asupra unui bun imobil sau mobil poate fi înregistrat în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art.283^{12}, 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, şi-a încetat existența juridică; b) în registrul de publicitate a fost înregistrată declarația de renunțare la proprietate; c) *bunul imobil este un teren, cu sau fără construcții, care nu a fost supus înregistrării primare în registrul bunurilor imobile*. 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 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. 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 dată anterioară.

3.14. La caz, instanța reține că art. 288 alin. (2) coroborat cu art. 288[1] alin. (1) Cod civil prevede că bunul imobil se consideră terenul înregistrat în registrul bunurilor imobile sub număr cadastral distinct. Constituie parte componentă a bunului imobil lucrurile și lucrările atașate permanent la teren, precum clădirile, construcțiile subterane (chiar dacă se extind asupra altor terenuri), obiectele acvatice separate, plantațiile prinse de rădăcini, roada neculeasă. Această regulă se aplică indiferent dacă aceste părți componente sunt sau nu sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile în mod separat.

3.15. Din dosarul cadastral rezultă că în orașul *****, str. ***** nr. ***** este situat bunul imobil cu numărul cadastral *****cu suprafața totală de 0,0258 ha, pe care este amplasat blocul locativ cu suprafața la sol de 269,5 metri pătrați (0,0269 ha).

3.16. Pe acest segment, instanța de judecată evidențiază că blocul locativ situat pe str. ***** nr. *****, orașul ***** la sol are o suprafață identică cu terenul cu numărul cadastral 7401512.102, iar petiționarii solicită recunoașterea dreptului de proprietate prin uzucapiune asupra terenului și a bunurilor imobile aferent casei de locuit situată în or. *****, str. ***** nr. *****.

3.17. Art.25 coroborat cu art. 35 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XII din 25.02.19***** stipulează că înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează după executarea lucrărilor cadastrale și după întocmirea planului cadastral al teritoriului și a dosarului cadastral al bunului imobil. Înscrierea dreptului de proprietate asupra construcției se face după înscrierea dreptului de proprietate asupra terenului.

3.18. Din răspunsurile nr. 11/31c-06/918 din 27.12.2023 și nr. 11/31c-06/8 din 04.01.2024 organul cadastral a recomandat petiționarilor adresarea către Primăria orașului ***** pentru inițierea și executarea lucrărilor de delimitare pentru bunul imobil situat în or. *****, str. ***** nr.*****.

3.19. Tot aici instanța de judecată evidențiază că în temeiul art. 328 alin. (2) lit .c) Codul de procedură civilă a solicitat petiționarilor să prezinte u certificat eliberat de către primăria în a cărei rază teritorială este situat imobilul din care să rezulte că acesta nu face parte din domeniul public al statului sau al unității administrativ-teritoriale.

3.20. Astfel, din răspunsul Primăriei orașului ***** nr. 007/04 din 11.01.2024 rezultă că terenul de sub blocul locativ cu numărul cadastral 7401512.102.01 la moment este înregistrat după Republica Moldova, însă terenul adiacent acestuia necesită delimitare și respectiv după executarea lucrărilor de delimitare, primăria or. ***** se va putea expune asupra apartenenței terenului de sub șire și garaje. (f.d.71)

3.21. Aceeași poziția a avut-o și reprezentantul Consiliul și primăriei or. ***** Anatolie Popescu în ședința de judecată, care a concretizat că până la finele anului 2025 urmează să fie finisate lucrările de delimitare a terenurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale de cele proprietate a statului Republica Moldova.

3.22. Totodată, instanța de judecată din analizat dosarului cadastral prezentat de către organul cadastral pentru bunul imobil cu numărul cadastral 7401512.102.01 situat în orașul *****, str. ***** nr.***** a stabilit că există decizii ale Consiliului orășenesc care datează cu anii 2009, prin care permit proprietarilor de a cumpăra terenuri aferente sariului și/sau garajelor cu perfectarea contractelor de vânzare-cumpărare, iar ulterior fiind perfectate contracte de vânzare-cumpărare a porțiunilor de tren cărora le sunt atribuit numere cadastrale distincte și proces-verbal de recepție finală a construcțiilor accesorii.

3.23. Acest fapt a fost confirmat și de către martorii *****și ***** care fiind audiați în cadrul ședinței de judecată au indicat că aceștia tot odată cu repartizarea în proprietate a apartamentelor au avut și construcții accesorii care au fost legalizate și înregistrate la organul cadastral ca urmare a procurării cu acordul Consiliul or. ***** a terenului pe care era amplasată construcția și ulterior întocmit procesul-verbal de recepție finală.

3.24.Așadar, în situația în care nu a fost soluționată chestiunea privind destinația terenului precum și delimitarea acestuia, pe care sunt amplasate bunurile ale căror drept de proprietate prin uzucapiune se solicită a fi recunoscută, chestiune obligatorie pentru un astfel de litigiu, instanța de judecată consideră că nu sunt întrunite condițiile prevăzute de Codul civil pentru dobândirea dreptului reclamat în temeiul uzucapiunii și prin urmare acțiunea petiționarilor trebuie respinsă ca fiind neîntemeiată. Or, instanța de judecată nu poate recunoaște dreptul de proprietate asupra unor terenuri pe care sunt amplasate construcțiile care nu sunt delimitate și stabilite apartenența acestora la domeniul public sau privat al autorității administrativ-teritoriale ale orașului ***** sau ale statului Republica Moldova.

3.25.În concluzie, instanța de judecată reieșind din condițiile speței și normele legale aplicabile consideră că acțiunea petiționarilor în sensul formulat este neîntemeiată și pasibilă de a fi respinsă integral.

4.În conformitate cu art.236, 238-241 CPC, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de către Anatolie Budeanu, Natalia Liubonscaia, Elena Tovașova, Nina Pastușoc, Igor Cebanu privind recunoașterea dreptului de proprietate prin uzucapiune ca fiind neîntemeiată.

Participanții la proces au dreptul de a cere întocmirea hotărârii integrale în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii. Termenul de 30 de zile este un termen de decădere.

Hotărârea cu drept de apel în Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile din momentul pronunțării prin intermediul Judecătoriei Bălți (sediul *****).

Hotărârea motivată redactată la data de 07 mai 2025.

Președintele ședinței,
Judecător Hristina Craveț