Dosarul nr. 2p/s-831/2025

HOTĂRÂRE
În numele Legii

28 mai 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediu Centru)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Guzun Corneliu Grefier Russu Adelina

examinând în ședință publică, în procedura contencioasă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Doroș Iuri împotriva Primăriei municipiului Chișinău şi Consiliului Municipal Chișinău privind constatarea uzucapiunii imobiliare,

constată:

La data de 23 decembrie 2025, reclamantul Doroș Iuri a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei municipiului Chișinău şi Consiliului Municipal Chișinău privind constatarea uzucapiunii imobiliare.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat următoarele. În fapt, începând cu 2014 reclamantul a obținut dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile situate pe adresa str. *****, or. *****, cu nr. cadastrale: a) *****, (contract vânzare-cumpărare nr.***** din 31.01.2014); b) *****, (contract vânzare-cumpărare nr.***** din 02.08.20*****); c) *****, (contract vânzare-cumpărare nr.***** din 02.08.20*****).

Susține că, bunurile imobile supra expuse, au fost înregistrate ca drept de proprietate pe numele reclamantului începând cu 31.01.2014 (cu privire asupra bunului imobil nr. cadastral: ***** de pe aceeași adresă). Concomitent cu încheierea tranzacției de vânzare cumpărare din 2014, reclamantului i-au fost transmise în fapt și posesia asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** din str. *****, or. *****, care a fost utilizat exclusiv de către reclamant, până în prezent, cu destinația de „șură/magazie depozit", așa cum este descris în certificatul eliberat de către oficiul cadastral, anexat la materialele dosarului.

Astfel, din 31.01.2014 până în prezent reclamantul posedă bunul imobil cu nr. cadastral ***** prin posesie nemijlocită, în lipsa tulburării posesiei și util

neviciată, fapt care poate fi confirmat prin declarații ale martorilor precum și dovada achitării impozitului pentru bunul imobil (evaluat în scopul impozitării de către IP Cadastrul bunurilor imobile cu valoarea de 463 804 lei.).

De asemenea faptul posesiei netulburate de către petiționar precum și lipsa unor terți pretendenți la posesia imobilului cu nr. cadastral ***** se confirmă și prin răspunsul cu nr.37/02 din 14.03.2025 eliberat de ÎMGFL nr.8 precum și Procesul verbal de constatare a stărilor de fapt nr.0*****c-*****/25 din 10.03.2025, întocmit de executorul judecătoresc: Nicolaescu Nicolae.

Remarcă că, reclamantul se bucură de posesia bunului cu prezumția proprietății asupra bunului până în prezent, posesorul sub nume de proprietar poate invoca dobândirea dreptului asupra bunului posedat din momentul intrării în posesie (dobândirea cu bună-credință, ocupațiunea, accesiunea) sau, după caz, din momentul împlinirii termenului de posesie prevăzut de lege (uzucapiune sau prescripție achizitivă), astfel precum legiuitorul expune la alin. (1) ale art. 490 și 498 CC.

Astfel, în sensul prevăzut la dispozițiile normei materiale de drept cu privire la îndreptățirea și dreptul efectiv la înregistrarea dreptului de proprietate după numele posesorului de bună-credință, în condițiile expres prevăzute la art. 420 și 439 și 526-530 CC, înregistrarea bunului imobil în registrul de publicitate/evidență, bunul imobil supus examinării judiciare - nu se conține cu înregistrarea primară și nici sub nume de proprietate, acțiune reflectată atât în extrasul din Registrul ASP cât și prin act de constatare nr.***** din 27.06.2025 privind constatarea valorii depășirii (%) a suprafeței terenului aferent, raportat la suprafața la sol a clădirilor din curtea blocului de locuit din adresa sus-numită, proprietar la sol RM-1,0 c.p.

În sensul prevăzut la alin.(1) și (2) ale art. 509 CC rezultă că, dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobândește de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate ca efect al dobândirii cu bună-credință.

Potrivit prevederilor art. 524 CC, dobânditor de bună-credință se consideră persoana înregistrată sau înregistrată provizoriu în registru ca titularul unui drept dacă, la data depunerii cererii de înregistrare sau înregistrare provizorie a dreptului în folosul său, sunt îndeplinite următoarele condiții:

a) în registru nu era notată nici-o acțiune care ulterior se va admite printr-o hotărâre judecătorească recunoscută de lege ca fiind opozabilă dobânditorului;

b) nu era notat niciun drept, act juridic sau fapt juridic care întemeiază o asemenea acțiune ulterioară;

c) din informațiile neradiate cuprinse în registru nu rezultă niciun temei care să fi justificat rectificarea acestuia în favoarea altei persoane;

d) dobânditorul nu a cunoscut, pe altă cale, inexactitatea informațiilor neradiate cuprinse în registru. Buna- credință se prezumă până la proba contrară, dispoziții ale art.525 CC.

În sensul prevăzut la alin.(1) al art. 526 CC - dreptul de proprietate asupra unui bun imobil sau mobil poate fi înregistrat în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art. 420, în temeiul hotărârii judecătorești prin care se constată uzucapiunea, în folosul posesorului sub nume de proprietar care l-a posedat timp de 10 ani, în una din următoarele situații:

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

b) 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 terț să fi depus propria cerere de înregistrare a dreptului în folosul său, pe baza unui temei legitim, în cursul sau chiar după împlinirea termenului necesar pentru uzucapiune. În cazurile prevăzute la alin.(1) lit. a) și b), termenul necesar pentru uzucapiune nu începe să curgă înainte de data decesului sau, după caz, de data în care a încetat existența juridică a proprietarului, respectiv înainte de data înregistrării declarației de renunțare la proprietate, chiar dacă intrarea în posesia bunului s-a produs la o dată anterioară.

Cu excepția cazurilor expres prevăzute de lege, nu poate produce efecte juridice decât posesiunea utilă.

Până la proba contrară, posesiunea este prezumată a fi utilă, alin.(1) al art. 532 CC.

De asemenea susține că, potrivit rigorilor prevăzute la CAP. XXXII, art. 327-330 CPC și anume:

1) în sensul prevăzut la art. 329 CPC, instanța urmând a emite actul de dispoziție privind publicarea Somației prevăzute la art.327 alin. (2), precum și publicarea ei în MO al RM și în alte publicații de largă răspândire în RM, cu privire la:

- numele, prenumele sau denumirea posesorului și domiciliul sau, după caz, sediul acestuia, precizarea că posesorul invocă dobândirea proprietății - drept real prin uzucapiune; indicarea precisă a bunului imobil, cu adresa poștală, număr cadastral, precizarea vecinătăților;

- somația către toți cei interesați să facă opoziție, cu precizarea că, în caz contrar, în termen de 6 luni de la emiterea celei din urmă publicații se va trece la judecarea cererii.

Cheltuielile necesare pentru efectuarea formalităților de afișare și publicare sunt în sarcina petiționarului.

În termenul prevăzut la alin.(2) lit. e) al prezentei norme, instanța urmând a se pronunța prin hotărâre, după ascultarea petiționarului și a martorilor și după verificarea îndeplinirii condițiilor cerute de lege pentru dobândirea dreptului reclamat în temeiul uzucapiunii.

În sensul prevăzut la dispoziția alin.(2) al art. 330 CPC, emiterea actului de dispoziție privind: înregistrarea provizorie a notării la ASP cu privire la dreptul de uzucapiune, dispunerea înregistrării dreptului fără ca înregistrarea să fie opozabilă celui care a cerut notarea, bunul imobil cu nr. cadastral ***** din str.*****, or. Chișinău.

Constatarea faptului posesiei utile și netulburate, valoare juridică a posesie bunului imobil cu nr. cadastral ***** din str.*****, or. *****de către Doroș Iuri, cu valoarea estimativă art.9 al extrasului ASP, în condiţiile prevăzute la art. 524 și 526 CC;

Constatarea faptului cu valoare juridică - dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune după Doroș Iuri asupra bunului imobil nr. cadastral ***** din str.Columna.105, or. Chișinău.

În continuare susține că, potrivit regulilor art. 327-330 CPC, uzucapiunea este reglementată, în materia efectelor posesiei, stabilite prin Acte de constatare, acte juridice translative de proprietate în limitele bunului aflat în dispoziție pentru o perioadă mai mare de 10 ani, probe materiale care deja dovedesc posesia/dispoziția, utilitatea și buna-credință, lipsa înregistrării dreptului de proprietate în RBI.

Prin raportare la situația posesorului: nevoia de stabilitate a situațiilor și a raporturilor juridice, cu respectarea anumitor condiții, recunoașterea efectelor juridice aparenței îndelungate de proprietate, până la transformarea unei situații de fapt într-o stare de drept, indirect, uzucapiunea constituie și o sancțiune împotriva pasivității posesorului de drept a acestuia, deoarece s-a desesizat de bunul său și s-a dezinteresat timp îndelungat de acesta, lăsându-l să se afle în posesia altei persoane, care s-a comportat ca proprietar sau ca titular al unui alt drept real principal.

Datorită faptului că este un mod originar de dobândire a dreptului de proprietate și este proba absolută a dreptului de proprietate, înlăturând astfel dificultățile existente în ceea ce privește dovedirea dreptului de proprietate, atât în materia acțiunii în revendicare, cât și în alte materii.

Exercitarea posesiei este o condiție esențială a uzucapiunii, indiferent de felul ei, uzucapiunea fiind reglementată în materia efectelor posesiei.

Posesia exercitată asupra bunului trebuie să fie utilă, continuă, netulburată și publică, deoarece în afara situațiilor prevăzute de lege, nu poate produce efecte juridice decât posesia utilă [ alin.(1) al art. 482, alin.(1) și (2) al art. 484, 487-488, 490, efect și drept 526, 529 CC]; exercitarea unei posesii utile în tot termenul prevăzut de lege este o condiție comună uzucapiunii extratabulare, uzucapiunii tabulare și uzucapiunii mobiliare.

Imobilul nu era înscris în RBI, condițiile uzucapiunii extratabulare fiind: uzucapantul se găsește în unul din cazurile de uzucapiune extratabulară, uzucapantul a exercitat posesia asupra bunului timp de 10 ani; posesia exercitată a fost utilă; baza unei cauze legitime, în cursul sau chiar după împlinirea termenului de uzucapiune.

Efectul extinctiv al uzucapiunii extratabulare a fost verificat de CtEDO în hotărârea sa din 30.08.2007, în cauza J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land LTD v. Regatul Unit, cererea nr. 44302/02.

CtEDO a stabilit că această instituție trece testul de convenționalitate — nu încalcă CEDO, precum: folosirea termenelor limitative (de prescripție sau de decădere dintr-un drept dacă nu este exercitat) urmărește un scop legitim în interesul general. Durata termenului este o chestiune asupra căreia statul are o marjă de apreciere, cu condiția ca termenul să nu fie atât de scurt, încât să fie inacceptabil; una dintre consecințele termenelor de prescripție sau de decădere este aceea că titularul dreptului nu îl mai poate exercita.

Solicită reclamantul în cererea de chemare în judecată: constatarea dreptului de uzucapiune imobiliară a lui Doroș Iuri cu recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil nr. cadastral ***** de pe str. *****or. ***** ce constituie un bun imobil cu destinația - spațiu depozit - cu suprafața totală de ***** m.p. cu dimensiunile la sol: 34,20 m. x 6,7 m.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului Doroș Iuri, avocatul Barbaroș Mihail, a susținut integral cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia după cum a fost formulată.

Reprezentantul pârâților Primăria Municipiului Chișinău și Consiliul Municipal Chișinău, în ședința de judecată nu a fost prezent, deși a fost înștiințat legal despre data și locul desfășurării ședinței.

Totodată, instanța va reține că, la materialele cauzei este prezentă referința pârâților, potrivit căreia ultimii acțiunea nu o recunosc și solicită respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată, pe următoarele motive de fapt și de drept.

Reieșind din conținutul cererii de chemare în judecată precum și din materialele anexate la ea constată că reclamantul solicită în instanță constatarea

dobândirii dreptului de proprietate dar nu anexează nici o probă care ar dovedi faptul intrării legale în posesie/folosință a bunului dat.

Totodată mai menționează că, în conformitate cu prevederile art. 509 alin. (2) din Codul Civil, dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când acesta este translativă de proprietate efect al dobândirii cu bună-credință,,

Indică că, potrivit art. 526 din Codul Civil, uzucapiunea dreptului contrar cuprinsului registrului de publicitate, dreptul de proprietate asupra unui bun imobil sau mobil poate fi înregistrat în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art.420, în temeiul hotărârii judecătorești prin care se constată uzucapiunea, în folosul posesorului sub nume de proprietar care l-a posedat timp de 10 ani, în una din următoarele situații:

a) proprietarul înregistrat în registrul de publicitate a decedat ori, după caz, și -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.

Conform Articolul 525 din Codul Civil, în sensul art.524, dobânditor de bună-credință se consideră persoana înregistrată sau înregistrată provizoriu în registru ca titular al unui drept dacă, la data depunerii cererii de înregistrare sau înregistrare provizorie a dreptului în folosul său, sunt îndeplinite următoarele condiții:

a) în registru nu era notată nici o acțiune care ulterior se va admite printr-o hotărâre judecătorească recunoscută de lege ca fiind opozabilă dobânditorului; nu era notat niciun drept, act juridic sau fapt juridic care întemeiază o asemenea acțiune ulterioară;

b) din informațiile neradiate cuprinse în registru nu rezulta niciun temei care să fi justificat rectificarea acestuia în favoarea altei persoane;

c) dobânditorul nu a cunoscut, pe altă cale, inexactitatea informațiilor neradiate cuprinse în registru; și

d) dacă este cazul, dobânditorul nu a cunoscut și nici nu trebuia să cunoască motivul din care este nul, anulabil sau ineficient temeiul pe baza căruia el dobândește dreptul înregistrat sau pe baza căruia a dobândit dreptul înregistrat autorul nemijlocit al dobânditorului.

(2) Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Astfel, în speța dată, nu poate considera reclamantul ca persoană de buna-credință deoarece reieșind din conținutul cererii de chemare în judecată însăși reclamantul recunoaște că construcțiile litigioase nu au fost recepționate și

înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile, astfel consideră că imobilul litigios se află pe terenul ce constituie - proprietate municipală.

Potrivit art. 500 alin. (1) și alin. (2) art. 501 alin. (1) și alin. (2), art. 581 alin. (1) Cod civil, proprietarul (Consiliul municipal Chișinău) are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului respectiv. Consiliul municipal Chișinău, ca proprietar al terenului își exercită atributele dreptului de proprietate conform destinației acestuia, poate transmite în folosința în baza unui contract sau poate înstrăina acest imobil, respectând rigorile legii. Proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate fiind garantat de art. 46 alin. 1 Constituției, art. 501 alin.(2) Cod Civil și protejată de art. 1 din Protocolul nr.1 al Convenției pentru apărarea drepturilor omului si a libertăților fundamentale.

Conform concluziei menționate în recomandarea Curții Supreme de Justiție din nr. 2 din 27 martie 2006 ,, Cu privire la aplicarea unor dispoziții ale Codului Civil și ale altor acte normative referitoare la dreptul de proprietate private asupra imobilelor, inclusiv asupra construcțiilor anexe,, modificată prin recomandarea CSJ nr. 25 din 26.10.2017 ,,De modificare și completare a Hotărârii Plenului CSJ nr. 2 din 27.03.2006 „Cu privire la aplicarea unor dispoziții ale Codului civil și ale altor acte normative, referitoare la dreptul de proprietate privată asupra imobilelor, inclusiv asupra construcțiilor anexe” menționează următoarele: citat deschis ,,pct.$5^2$ . Recunoașterea dreptului de proprietate și înregistrarea construcțiilor neautorizate constituie substituirea de către instanțele judecătorești a atribuțiilor organelor competente, în aprecierea unor aspecte ce țin de interesul public, asigurarea calității în construcție, corespunderea imobilului neautorizat cerințelor de exploatare a acestora, care sunt stabilite de Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr.*****3 din 09.07.2010 și Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23.05.1996 modificată prin Hotărârea Guvernului nr. 3***** din 23.05.2017, precum și de alte acte normative incidente. Aceste cereri nu se judecă în procedura civilă. Respectiv, instanțele de judecată vor refuza primirea cererilor, conform art.*****9, alin.(1), lit. a) CPC sau vor dispune încetarea proceselor, potrivit art.265, lit. a) CPC. Dacă totuși judecătoriile vor adopta hotărâri privind fondul acestei categorii de cauze, interpretarea corectă a normelor materiale și procesuale revine instanțelor judecătorești ierarhic superioare. Acestea vor exercita împuternicirea de a casa respectivele hotărâri judecătorești și de a decide încetarea proceselor, în corespundere cu art.265, lit. a) CPC. (Recomandarea Curții Supreme de Justiție nr.7 din 01 noiembrie 2012 privind examinarea cererilor despre recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcțiilor neautorizate),, citat închis.

Totodată, art. $40^4$ din Legea cadastrului bunurilor imobile, care cere pentru înregistrarea bunului imobil construit și a dreptului de proprietate asupra lui să se prezinte documentul ce confirmă dreptul de proprietate sau dreptul de folosință

(superficie, arendă) asupra terenului beneficiarului (investitorului) construcției (acestea nu se prezintă doar dacă dreptul beneficiarului terenului a fost deja înregistrat) și documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție.

La fel, art. 109 alin. 1 și 2 din Constituția RM, - „administrația-publică în unitățile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, ale descentralizării serviciilor publice, ale eligibilității autorităților administrației publice locale și ale consultării cetățenilor în problemele locale de interes deosebit. Autonomia privește atât organizarea și funcționarea administrației publice locale, cât și gestiunea colectivităților pe care le reprezintă."

Respectiv, art. 14 din Legea nr. 436-XVI din 28.12.2006 privind administrația publică locală prevede că, - „Consiliul local are drept de inițiativă și decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celora care țin de competența altor autorități publice."

Conform art. 77 alin. 2 din Legea nr. 436-XVI din 28.12.2006 privind administrația publică locală, - „bunurile domeniului public al unității administrativ teritoriale pot fi date în administrare întreprinderilor municipale și instituțiilor publice, concesionate, date în arendă ori în locațiune, după caz, în temeiul deciziei consiliului local sau raional, în condițiile legii."

Alin. 5 al aceluiași articol menționează că, - „înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale, se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Faptul că reclamantul s-a folosit și continuă să se folosească de bunul dat, nu înseamnă că acesta poate pretinde de ai fi recunoscut dreptul de proprietate asupra acestuia, or, acesta aparține de iure autorității publice locale.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere că argumentele și alegațiile invocate de către reclamant poartă un vădit caracter declarativ și nu se încadrează în temeiurile legale întru satisfacerea cerințelor sale Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al municipiului Chișinău consideră absolut judicios ca acțiunea să fie respinsă ca fiind irelevantă și nefondată.

**Audiind explicațiile părților, studiind materialele cauzei în raport cu argumentele părţilor litigante, instanța de judecată consideră că, acțiunea reclamantului Doroș Iuri este neîntemeiată și urmează să fie respinsă, reieșind din următoarele considerente.**

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

Conform prevederilor art. 1***** alin. (1) din Codul de procedură civilă, *Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.* Totodată, prevederile art. 122 alin. (1) din Codul de procedură civilă stabilesc că*, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.*

Conform prevederilor art. 121 din Codul de procedură civilă, *instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului*, iar conform prevederilor art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, *instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*

Reieșind din materialele cauzei, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău str. *****, se află în proprietatea Republicii Moldova (f.d.*****).

Totodată, din materialele cauzei rezultă că, pe terenul cu nr. cadastral ***** sunt amplasate o serie de construcții, printre care și construcția sarai ( șură/magazie/atelier/depozit cu nr. cadastral *****, asupra căreia nu este înregistrat nici un drept de proprietate (f.d. 8, *****-17).

Potrivit actului de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nr. 0*****c-*****/25 din 10.03.2025, întocmit de executorul judecătoresc Nicolaescu Nicolae, *„în posesia și folosința lui Doroș Iurie se află construcția cu nr. cadastral *****, situată pe adresa mun. Chișinău, str. *****. Construcția dată este poziționată pe mijlocul terenului cu numărul cadastral *****, are forma de șopron și o uzură aproximativă de 80%, este formată dint-un nivel, cu lungimea aproximativă de 35 metri și lățimea aproximativă de 7 metri. Doroş Iurie a declarat că deține cu bună credință posesia neîntreruptă și folosința construcției cu nr. cadastral ***** timp îndelungat, aproximativ 11 ani de zile, după ce a procurat cele patru apartamente la sol, cere sunt situate în imediata apropiere și pe aceeași porțiune de teren.”* (f.d.22-23).

Potrivit răspunsului nr. 37/2 din 14.03.2025 emis de ÎMGFL NR.8 în proces de insolvabilitate, în urma controlului efectuat la fața locului și din confirmările vecinilor s-a stabilit faptul, că o parte din șura lit. 1 a fost exploatată după destinație de către foști proprietari ai apartamentelor nr. 15, nr. ***** și nr. *****. Astfel, în calitate de gestionar al fondului locativ, confirmă faptul, că o parte din construcția auxiliară (anterior șura nr. 1), înregistrată cu numărul cadastral *****, amplasată în curtea din str. *****, este alipită la apartamentele nr. *****, nr.

***** și este exploatată pentru necesități proprii de către proprietarul Doroș Iuri (f.d.21).

Potrivit certificatului nr. AAP2505024 din 08.05.2025 eliberat de Serviciul Fiscal de Stat, Doroș Iuri nu admite restanțe față de bugetul public național (f.d.11).

Inițial instanța de judecată va reține că potrivit art. 498 Cod civil, *în cazurile şi în condiţiile prevăzute de lege, posesorul sub nume de proprietar poate invoca dobândirea dreptului asupra bunului posedat din momentul intrării în posesie (dobândirea cu bună-credinţă, ocupaţiunea, accesiunea) sau, după caz, din momentul împlinirii termenului de posesie prevăzut de lege (uzucapiune sau prescripţie achizitivă).*

În corespundere cu art. 500 alin. (1)-(4) Cod civil, *proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului.*

*(2) Dreptul de proprietate este perpetuu.*

*(3) Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terţ.*

*(4) Dreptul de folosinţă include şi libertatea persoanei de a nu folosi bunul.*

*Poate fi instituită prin lege obligaţia de folosire dacă nefolosirea bunurilor ar contraveni intereselor publice. În acest caz, proprietarul poate fi obligat fie să folosească el însuşi bunul ori să-l dea în folosinţă unor terţi în schimbul unei contraprestaţii corespunzătoare.*

În conformitate cu art. 502 Cod civil, *tot ceea ce produce bunul, precum şi tot ceea ce uneşte bunul ori se încorporează în el ca urmare a faptei proprietarului, a unei alte persoane ori a unui caz fortuit, revine proprietarului dacă legea nu prevede altfel.*

Potrivit art. 509 alin. (2) Cod civil, *dreptul de proprietate se poate dobândi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate ca efect al dobândirii cu bună-credinţă.*

*Totodată, potrivit art. 510 alin. (2) Cod civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.*

În conformitate cu art. 524 Cod civil, *în cazul în care persoana a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art. 420, ca titular al unui drept real sau al altui drept patrimonial (dreptul înregistrat), iar dreptul ei este pasibil de radiere sau altă rectificare pe unul din temeiurile prevăzute la art. 439 alin. (1) lit. a) sau b), dreptul va rămâne înregistrat valabil în folosul acelei persoane și nu se mai admite nicio radiere sau altă rectificare fără consimțământul persoanei înregistrate, dacă persoana a exercitat posesia sub nume de proprietar a bunului asupra căruia*

*poartă dreptul înregistrat: a) timp de 3 ani, în cazul în care a dobândit dreptul cu titlu oneros și, pe toată durata posesiei, a posedat cu bună-credință; b) timp de 5 ani, în cazul în care a dobândit dreptul cu titlu gratuit și, pe toată durata posesiei, a posedat cu bună-credință; sau c) timp de 10 ani, în celelalte cazuri.*

*(2) La calcularea termenelor prevăzute la alin. (1) se ia în cont posesia sub nume de proprietar exercitată după data depunerii cererii de înregistrare în folosul posesorului.*

*(3) Pînă la proba contrară, se prezumă că persoana a început să exercite posesia din data depunerii cererii de înregistrare în folosul posesorului.*

*(4) Dispozițiile prezentului articol se aplică în mod corespunzător drepturilor înregistrate provizoriu.*

Conform art. 525 Cod civil, *în sensul art. 524, dobânditor de bună-credință se consideră persoana înregistrată sau înregistrată provizoriu în registru ca titular al unui drept dacă, la data depunerii cererii de înregistrare sau înregistrare provizorie a dreptului în folosul său, sunt îndeplinite următoarele condiții: a) în registru nu era notată nicio acțiune care ulterior se va admite printr-o hotărâre judecătorească recunoscută de lege ca fiind opozabilă dobânditorului; nu era notat niciun drept, act juridic sau fapt juridic care întemeiază o asemenea acțiune ulterioară; b) din informațiile neradiate cuprinse în registru nu rezulta niciun temei care să fi justificat rectificarea acestuia în favoarea altei persoane; c) dobânditorul nu a cunoscut, pe altă cale, inexactitatea informațiilor neradiate cuprinse în registru; și d) dacă este cazul, dobânditorul nu a cunoscut și nici nu trebuia să cunoască motivul din care este nul, anulabil sau ineficient temeiul pe baza căruia el dobândește dreptul înregistrat sau pe baza căruia a dobândit dreptul înregistrat autorul nemijlocit al dobânditorului.*

*(2) Buna-credință se prezumă pînă la proba contrară.*

Potrivit art. 526 Cod civil, *dreptul de proprietate asupra unui bun imobil sau mobil poate fi înregistrat în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art. 420, în temeiul hotărârii 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, și-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.*

*(2) În toate cazurile, posesorul poate dobândi dreptul numai dacă a depus cererea de înregistrare a dreptului de proprietate, în temeiul hotărârii judecătorești, în registrul de publicitate înainte ca un terț să fi depus propria*

*cerere de înregistrare a dreptului în folosul său, pe baza unui temei legitim, în cursul sau chiar după împlinirea termenului necesar pentru uzucapiune.*

*(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 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.*

Potrivit art. 532 Cod civil, *cu excepţia cazurilor expres prevăzute de lege, nu poate produce efecte juridice decât 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 atât timp cât posesorul o exercită cu intermitenţe anormale în raport cu natura bunului. Posesia se consideră continuă dacă s-a pierdut fără voia posesorului, cu condiția că este restituită în interiorul termenului de 1 an sau dacă, în decursul aceluiaşi termen, posesorul înaintează o acțiune în rezultatul căreia posesia este restituită.*

*(4) Posesiunea este tulburată atâta timp cât este dobândită sau conservată prin acte de violenţă, fizică sau morală, care nu sunt provocate de o altă persoană.*

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

*(6) Posesiunea este precară când 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.*

Astfel, instanța de judecată conchide că, pentru admiterea unei acțiuni privind constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune, reclamantul urmează să dovedească întrunirea cumulativă a tuturor condițiilor prevăzute de lege, inclusiv existența unei posesii utile, exercitate sub nume de proprietar, continue, netulburate, publice și neviciate pe durata termenului prevăzut de lege, precum și încadrarea situației de fapt în una dintre ipotezele expres prevăzute de art. 526 Cod civil.

Analizând circumstanțele cauzei prin prisma normelor legale citate, instanța constată că aceste condiții nu sunt întrunite.

Astfel, din extrasul din Registrul bunurilor imobile rezultă că terenul cu nr. cadastral ***** este proprietatea Republicii Moldova, iar construcția cu nr. cadastral ***** este identificată cadastral, însă asupra acesteia nu este înregistrat niciun drept de proprietate. Simpla lipsă a unui titular înregistrat al construcției nu

echivalează, cu existența premiselor legale pentru dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune.

Or, potrivit art. 526 alin. (1) Cod civil, uzucapiunea poate opera doar în cazurile limitativ prevăzute de lege, și anume atunci când proprietarul înregistrat a decedat ori și-a încetat existența juridică, când există o declarație de renunțare la proprietate înregistrată în registrul de publicitate sau când bunul imobil este un teren care nu a fost supus înregistrării primare.

În speță, reclamantul nu a demonstrat existența vreuneia dintre aceste situații. Astfel, nu au fost prezentate probe din care să rezulte că asupra construcției exista un proprietar înregistrat care a decedat sau și-a încetat existența juridică, nu există dovada înregistrării unei declarații de renunțare la dreptul de proprietate și nici nu este incidentă ipoteza prevăzută la art. 526 alin. (1) lit. c) Cod civil, întrucât bunul litigios **nu reprezintă un teren nesupus înregistrării primare, ci o construcție amplasată pe un teren deja înregistrat în Registrul bunurilor imobile.**

În altă ordine de idei, chiar dacă reclamantul invocă faptul exercitării posesiei asupra construcției timp de aproximativ 11 ani, instanța constată că probele administrate nu confirmă în mod cert începutul posesiei, caracterul acesteia și exercitarea ei sub nume de proprietar pe întreaga perioadă pretinsă.

Astfel, actul de constatare întocmit de executorul judecătoresc la data de 10.03.2025 doar consemnează situația existentă la momentul întocmirii actului și reproduce declarațiile reclamantului referitoare la perioada posesiei, fără a constitui, în mod izolat, dovada începerii posesiei cu 11 ani în urmă.

De asemenea, răspunsul ÎMGFL nr. 8 confirmă doar că o parte din construcție a fost utilizată anterior de foștii proprietari ai unor apartamente și că în prezent aceasta este exploatată de reclamant pentru necesitățile proprii. Or, exploatarea unei construcții auxiliare nu echivalează în mod automat cu exercitarea posesiei sub nume de proprietar.

Mai mult, chiar declarațiile consemnate de executorul judecătoresc relevă că reclamantul a început să utilizeze construcția după procurarea apartamentelor situate în imediata apropiere, ceea ce denotă că folosința construcției este legată de dreptul de proprietate asupra apartamentelor și nu reprezintă, în mod necesar, manifestarea unei posesii autonome exercitate cu intenția de a se comporta ca proprietar exclusiv al construcției.

Instanța reține că posesia utilă presupune existența elementului material, dar și a elementului intențional, respectiv intenția persoanei de a stăpâni bunul în calitate de proprietar. Or, potrivit art. 484 alin. (2) Cod civil, *este posesor sub nume de proprietar persoana care exercită posesia asupra bunului cu intenția de a se comporta cu el ca un proprietar.* Respectiv, simpla folosință sau exploatare a unei construcții auxiliare, fără existența unor acte pertinente din care să rezulte această

intenție, nu este suficientă pentru dobândirea dreptului de proprietate prin efectul uzucapiunii.

De asemenea, reclamantul nu a prezentat probe care să demonstreze efectuarea unor investiții semnificative în imobilul litigios, suportarea obligațiilor fiscale aferente acestuia sau alte înscrisuri din care să rezulte exercitarea posesiei asupra bunului sub nume de proprietar.

Totodată, instanța reține că certificatul eliberat de Serviciul Fiscal de Stat privind lipsa restanțelor față de bugetul public național este lipsit de relevanță pentru soluționarea cauzei, întrucât acesta nu atestă existența dreptului de proprietate și nici exercitarea unei posesii utile asupra bunului litigios. Mai mult, certificatul respectiv nu confirmă nici achitarea impozitului aferent imobilului în cauză.

Prin urmare, instanța constată că reclamantul nu a făcut dovada tuturor elementelor constitutive ale uzucapiunii și nici a incidenței situațiilor expres prevăzute de lege care permit dobândirea dreptului de proprietate asupra unui bun imobil prin această modalitate.

De altfel, referitor la argumentul reclamantului precum că „uzucapiunea constituie și o sancțiune împotriva pasivității proprietarului de drept, deoarece acesta s-a desesizat de bunul său și s-a dezinteresat timp îndelungat de acesta, lăsându-l să se afle în posesia altei persoane, care s-a comportat ca proprietar sau ca titular al unui alt drept real principal”, instanța reține că această afirmație exprimă doar fundamentul teoretic al instituției uzucapiunii și nu poate conduce, în mod izolat, la admiterea acțiunii.

Or, uzucapiunea nu operează ca o sancțiune generală aplicabilă oricărei situații în care un bun este folosit de o altă persoană decât proprietarul, ci exclusiv în condițiile și limitele expres prevăzute de lege. Legiuitorul a instituit un mecanism juridic special, condiționând dobândirea dreptului de proprietate atât de existența unei posesii utile exercitate pe durata termenului legal, cât și de încadrarea situației de fapt în ipotezele expres reglementate de art. 526 Cod civil.

În cauza dedusă judecății, simpla împrejurare că asupra construcției nu este înregistrat un drept de proprietate și că aceasta este utilizată de reclamant de mai mulți ani nu poate suplini lipsa condițiilor prevăzute de lege pentru dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune. De asemenea, pretinsa pasivitate a autorităților publice privind valorificarea bunului nu reprezintă, în sine, un temei juridic pentru transferul dreptului de proprietate în patrimoniul reclamantului.

Instanța mai reține că dreptul de proprietate beneficiază de protecția constituțională, iar orice modalitate de dobândire a acestuia prin efectul legii este de strictă interpretare și aplicare. În consecință, dispozițiile privind uzucapiunea nu pot fi extinse prin analogie asupra unor situații care nu sunt expres prevăzute de lege.

Prin urmare, instanța concluzionează că reclamantul nu a administrat probe suficiente și pertinente care să confirme întrunirea cumulativă a tuturor condițiilor impuse de lege pentru constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune asupra construcției cu nr. cadastral *****.

Ținând cont de cele relatate mai sus, cererea de chemare în judecată înaintată de Doroș Iuri împotriva Primăriei Municipiului Chişinău şi Consiliului Municipal Chișinău privind constatarea uzucapiunii imobiliare, urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

În conformitate cu art. 238-241, Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

hotărăște:

Cererea de chemare în judecată înaintată de Doroș Iuri împotriva Primăriei Municipiului Chişinău şi Consiliului Municipal Chișinău privind constatarea uzucapiunii imobiliare, se respinge ca neîntemeiată.

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

Președintele ședinței,
Judecător Guzun Corneliu

Copia corespunde originalului