Dosar nr. 2-17/2025 /2-25003530-38-2-14012025-1/

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

02 martie 2026 **or. Rezina**

Judecătoria Orhei, sediul Rezina,
Instanța având în componență:
Președintele ședinței, judecător Dorina Cebanița
Grefier Marta Negara
Cu participarea:

Reprezentantului reclamantului, avocatul Lefter Stela, în baza mandatului seria/nr. mA 2120434 din 04.11.2024;

Reprezentantul pârâtei, S.R.L. „Firma Forever”, avocatul Pogoni Domnița, în baza mandatului seria/nr. MA 2173208 din 21.03.2025;

În lipsa reprezentantului intervenientului accesoriu IP Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul cadastral teritorial Șoldănești, care a solicitat examinarea cauzei în lipsă;

examinând în ședință de judecată publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către reclamantul Paladuța Afanasie împotriva S.R.L. „Firma Forever”, intervenient accesoriu IP Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul cadastral teritorial Șoldănești, privind constatarea faptului intrării în posesie, folosință și dispoziție în drept de proprietate a construcției comerciale cu dreptul de a o înregistra în Registrul Bunurilor Imobile,

A C O N S T A T A T:

Argumentele participanților la proces:

1. La 13.01.2025, reclamantul Paladuța Afanasie, s-a adresat în Judecătoria Orhei, sediul Rezina, cu cererea de chemare în judecată împotriva pârâtei S.R.L. „Firma Forever”, intervenient accesoriu IP Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul cadastral teritorial Șoldănești, privind constatarea faptului intrării în posesie, folosință și dispoziție în drept de proprietate a construcției comerciale cu dreptul de a o înregistra în Registrul Bunurilor Imobile, care a fost distribuită pentru examinare în mod automat aleatoriu, în procedura judecătorului Dorina Cebanița la 14.01.2025.

1.1. În motivarea cererii de chemare în judecată s-a invocat că, în anul 1999, reclamantul a împrumutat Asociației de producere și colectare „LDCM-V” suma de 1100 dolari SUA, pe un termen de 6 luni. La expirarea termenului respectiv, conducătorul Asociației i-a comunicat că nu dispune de mijloacele necesare pentru a restitui datoria, însă i-a propus, în contul acesteia, să-i transmită în proprietate o construcție comercială nefinalizată. Acesta a acceptat propunerea. La scurt timp

după încheierea acestei convenții, fondatorul Asociației a decedat. Prin urmare, convenția respectivă nu a mai putut fi realizată până la capăt.

În astfel de circumstanțe, în anul 2004, reclamantul s-a adresat în judecată cu o cerere prin care a solicitat să fie constatat faptul că Veveriță Mihail (fondatorul Asociației de producere și colectare „LDCM-V") i-a vândut construcția nefinisată a magazinului din piața or. Șoldănești. Prin hotărârea Judecătoriei Șoldănești din 19.01.2004, dosar nr. 2-83/04, cererea i-a fost admisă.

Cu toate acestea, nu s-a prezentat la organul cadastral pentru a înregistra hotărârea, însă în luna ianuarie a anului curent, reclamantul s-a adresat cu o astfel de cerere, însă i s-a refuzat, pe motiv că bunul nu este identificat.

Cu aceeași cerere s-a adresat și la Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru IPCBl, care, prin răspunsul nr. 11/p/366/2024/9575 din 04.06.2024, i-a comunicat același lucru că până la identificarea bunului, acesta nu are posibilitatea de a-l înregistra.

Totodată, i s-a recomandat că, după efectuarea lucrărilor cadastrale, ar fi oportun să se adreseze în judecată cu o cerere de constatare a faptelor cu valoare juridică.

În aceste circumstanțe, acesta s-a adresat specialiștilor licențiați în domeniu, care i-au identificat bunul. Potrivit planului geometric al bunului imobil, acesta are suprafața de 49 m.p., cu nr. cadastral *****, amplasat în *****, pe terenul cu suprafața de 1,1249 ha, cu nr. cadastral ***** (care aparține în proprietatea persoanei interesate).

Asociația de producere și colectare „LDCM-V" nu mai există de mult timp. Terenul a fost transmis succesiv de la o persoană la alta, iar în prezent se află în proprietatea Firmei „Forever" S.R.L., IDNO 1003600095996.

Faptul că această construcție a trecut în proprietatea sa, ca rezultat al procurării acestui bun imobil, este un fapt incontestabil, stabilit prin hotărârea Judecătoriei Şoldăneşti din 19.01.2004, dosar nr. 2-83/2004, definitivă și irevocabilă.

Din moment ce a procurat bunul din mijloace bănești proprii, reclamantul a intrat în posesia, folosința și dispoziția acestuia în calitate de proprietar, a investit și a finalizat construcția respectivă, comportându-se ca un proprietar de bună-credință.

Întrucât nu există o altă cale de soluționare a problemei, acesta este nevoit să se adreseze instanței de judecată cu prezenta cerere.

Inițial, acesta a depus cererea în instanță în procedură specială, însă, întrucât pârâtul nu a recunoscut pretențiile sale, prin încheierea Judecătoriei Orhei, sediul Rezina din 13.01.2025, cererea sa a fost scoasă de pe rol, stabilindu-se existența unui litigiu de drept.

În drept, reclamantul a făcut referire la prevederile art. 281 alin. (2), lit. h) din Codul de procedura civilă și art. 509 alin. (2) din Codul civil.

Solicită reclamantul Paladuța Afanasie, să fie constatat faptul posesiei, folosinței și dispoziției, în drept de proprietate, asupra construcției comerciale din *****cu suprafața de 4 m.p., cu nr. cadastral *****, cu dreptul de a o înregistra în Registrul Bunurilor Imobile pe numele său. În calitate de martori, solicită să fie audiați Razborschi Maria și Chicu Vasile, a căror prezență o va asigura.

2. La 19.05.2025, prin intermediul SEDP al instanței de judecată reprezentantul pârâtei, Firma „Forever" S.R.L., avocatul Pogoni Domnița, a depus referință la cererea de chemare în judecată prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată depusă de Paladuța Afanasie ca neîntemeiată.

A invocat în referință că, Firma „Forever" S.R.L. a analizat revendicările înaintate de Paladuța Afanasie și consideră că acțiunea este vădit nelegală și profund netemeinică, fiind esențial criticabilă pentru aspectele expuse mai jos.

La data de 25 mai 2001, Departamentul Privatizării și Administrării Proprietății de Stat de pe lângă Ministerul Economiei și Reformelor al Republicii Moldova a eliberat, pe numele S.A. „Cereale-Șoldănești", adeverința de privatizare nr. 89/08, prin care se atestă că, în conformitate cu rezultatele vânzărilor la Bursa de Valori și Licitației Republicane nr. 46, desfășurate în perioada 16 februarie 2000 – 28 februarie 2000, din capitalul social al S.A. „Cereale-Șoldănești", cu nr. de înregistrare de stat 16102242 din decembrie 1995, suma de 925 830,00 lei, cota proprietății private constituie 100%.

Prin hotărârea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 28 septembrie 2006, a fost confirmat dreptul de proprietate al S.A. „Cereale-Șoldănești" asupra construcțiilor situate la adresa: Republica Moldova, ***** (anterior Prieteneiei, nr. 5).

La 17 octombrie 2006, S.A. „Cereale-Șoldănești" a înregistrat, în baza hotărârii sus-indicate, dreptul de proprietate asupra construcțiilor cu numerele cadastrale *****.01; 02; 03 în Registrul bunurilor imobile.

La 2 septembrie 2008, între S.A. „Cereale-Șoldănești", în calitate de vânzător, și S.C. „Forever" S.R.L., în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 7392, prin care au fost înstrăinate depozitele cu nr. cadastrale *****.02, 03, precum și construcția cu nr. cadastral *****.01, amplasate în *****.

Dreptul de proprietate al cumpărătorului S.C. „Forever" S.R.L. a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 2 septembrie 2008.

Ulterior, la 18 aprilie 2013, între APP, în calitate de vânzător, și S.C. „Forever" S.R.L., în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 3566 privind vânzarea terenului aferent, cu suprafața de 1,1249 ha, situat în *****, cu nr. cadastral *****.

Dreptul de proprietate al cumpărătorului S.C. „Forever” S.R.L. a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 19 aprilie 2013.

La 29 ianuarie 2015, S.C. „Forever” S.R.L. a încheiat cu S.A. „Cereale-Șoldănești” contractul de vânzare-cumpărare nr. 610, prin care au fost achiziționate construcțiile cu nr. cadastral *****.01, 02, 03.

Dreptul de proprietate al cumpărătorului S.C. „Forever” S.R.L. a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 30 ianuarie 2015.

Astfel, este cert că S.R.L. „Forever” deține, cu drept de proprietate, terenul cu numărul cadastral *****, precum și construcțiile cu numerele cadastrale *****.01, 02, 03, amplasate în or. *****.

Prin hotărârea Judecătoriei Șoldănești din 19 ianuarie 2004, s-a stabilit că, la data de 20 aprilie 2000, Veverița Mihail a vândut, iar Paladuța Afanasie a cumpărat construcția nefinisată a magazinului din piața ***** contra prețului de 1100 dolari SUA. S-a menționat că tranzacția respectivă nu necesită autentificare notarială, iar hotărârea servește drept temei pentru înregistrarea la oficiul cadastral.

La 8 august 2024, la solicitarea lui Paladuța Afanasie, S.R.L. „Geocadex” a întocmit planul geometric al bunului imobil cu nr. cadastral *****, perfectat în cadrul lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri, conform căruia construcția revendicată de reclamant prin prezenta acțiune este amplasată pe terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,1249 ha, și are o suprafață totală de 49 m.p.

Lucrările cadastrale efectuate de S.R.L. „Geocadex”, inclusiv planul geometric, nu au fost recepționate, fapt confirmat prin răspunsul Serviciului Cadastral Teritorial Șoldănești din 3 decembrie 2024.

Reclamantul Paladuța Afanasie invocă faptul că construcția cu nr. cadastral *****.04 îi aparține cu drept de proprietate în baza hotărârii Judecătoriei Șoldănești din 19 ianuarie 2004 și își întemeiază pretențiile formulate pe dispozițiile art. 281 alin. (2) lit. h) CPC și art. 509 alin. (2) Cod civil.

Argumentarea de drept a solicitării de respingere a acțiunii.

Au fost invocate prevederile art. 281 alin. (2), lit. h) CPC, art. 509 alin. (2) CC, precum și prevederile Hotărârii Plenului CSJ nr. 4 din 7 iulie 2008 privind practica judiciară cu privire la constatarea faptelor care au valoare juridică și declararea persoanei dispărută fără urmă sau decedată, instanțele judecătorești constată posesiunea, folosința și dispoziția unui bun imobil în drept de proprietate numai în cazul în care petiționarul a avut un document care confirmă dreptul de posesiune asupra acestui imobil, însă actul este pierdut și restabilirea lui este imposibilă. Totodată, instanța judecătorească la examinarea unor asemenea cereri constată numai faptul existenței documentelor care confirmă aparținerea imobilului petiționarului, nu dreptul lui de proprietar. Concomitent, petiționarul trebuie să prezinte probe despre imposibilitatea de a obține documentul sau despre imposibilitatea restabilirii lui. Instanța judecătorească nu are dreptul să constate

faptul aflării în posesie a construcțiilor care nu sunt terminate sau nu sunt primite în exploatare, deoarece asemenea construcții nu urmează a fi înregistrate. Nu pot fi examinate în ordinea procedurii speciale, de asemenea, și cererile despre constatarea faptului aflării în posesie a unei construcții construite arbitrar sau a unei construcții înregistrate anterior pe numele altei persoane sau procurate de către petiționar conform unei tranzacții nelegalizate.

Din conținutul cererii depuse de reclamant, se desprinde că acesta pretinde că ar fi dobândit dreptul de proprietate asupra construcției litigioase în temeiul hotărârii Judecătoriei Şoldănești din 19 ianuarie 2004

După cum rezultă din Hotărârea Plenului CSJ nr. 4 din 7 iulie 2008, în cazul cererilor de constatare a posesiei, folosinței și dispoziției unui bun imobil în drept de proprietate, instanța de judecată poate doar să constatate că petiționarul a avut un document care confirmă dreptul de proprietate însă acest document este pierdut și restabilirea lui este imposibilă.

Respectiv, pentru ca cererea reclamantului să fie examinată în ordinea art. 281 alin. (2), lit. h) Cod de procedură civilă, urmează a fi întrunite mai multe cerințe, printre care: petiționarul este proprietarul bunului imobil; documentul care confirmă dreptul de posesie asupra imobilului a fost pierdut și restabilirea lui este imposibilă; prin cerere se poate solicita doar constatarea faptului existenței documentelor care confirmă aparținerea imobilului petiționarului și nu a dreptului lui de proprietar; construcția să fie realizată cu respectarea legislației în domeniul construcțiilor.

În speță, se constată că cele trei condiții obligatorii ce se desprind din Hotărârea Plenului CSJ nu sunt întrunite, în condițiile în care: reclamantul Paladuța Afanasie nu este proprietarul construcției cu nr. cadastral *****, acest drept nefiind supus înregistrarii de stat; reclamantul Paladuța Afanasie nu deține nici un document care ar confirma că acesta a dobândit în proprietate construcția litigioasă, or în hotărârea judecătorească prezentată cu titlu de probă bunul nu a fost identificat; prin cererea depusă, reclamantul nu solicită constatarea faptului existenței documentelor care confirmă că imobilul a aparținut reclamantului/petiționarului, dar solicită de fapt recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcției și înregistrarea acesteia în Registrul bunurilor imobile; reclamantul nu a administrat nici un document de natură să confirme că construcția cu nr. cadastral *****, ar fi fost executată cu respectarea legislației în domeniul construcțiilor, în special, n-au fost prezentate documente care să confirme că autoritate publică locală ar fi emis pe numele lui Paladuța Afanasie certificat de urbanism și autorizație de construire (sau oricare alte acte permisive), pentru edificarea acestei construcții; prin hotărârea Judecătoriei Şoldăneşti din 19 ianuarie 2004, nu a fost recunoscut dreptul de proprietate al lui Paladuța Afanasie asupra construcției litigioase, așa cum, în motivarea actului judecătoresc respectiv

este indicat că M. Veveriță i-ar fi transmis lui Paladuța Afanasie în contul datoriei de 1 100,00 dolari SUA clădirea nefinisată a magazinului de pe teritoriul pieței or. Şoldănești; în hotărârea Judecătoriei Şoldăneşti din 19 ianuarie 2004, nu este identificată suprafața construcției pretinse a fi transmise în proprietate lui Paladuța Afanasie și nici nu este făcută trimitere la actele permisive eliberate de autoritatea publică locală pentru executarea lucrărilor de construcție.

Deci, concluzionează că cererea reclamantului Paladuța Afanasie este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, în condițiile în care reclamantul a ales o metodă de apărare a drepturilor sale necorespunzătoare.

Or, este cert că, prin cererea privind constatarea posesiei, folosinței și dispoziției asupra unui bun imobil în drept de proprietate, nu se poate solicita recunoașterea dreptului de proprietate. Printr-o asemenea cerere se poate solicita doar constatarea existenței unor fapte sau a unor înscrisuri care confirmă că imobilul a aparținut reclamantului.

3. În cadrul ședinței de judecată din 02.09.2025, reprezentantul pârâtei, Firma „Forever" S.R.L., avocatul Pogoni Domnița, a înaintat supliment la referință, prin care în temeiul art. 121 și 130 CPC și al prevederilor CC privind proba actului juridic ce impune forma scrisă, solicită respingerea cererii de încuviințare a probei cu martori ca nepertinentă, neconcludentă și inutilă pentru obiectul cauzei, întrucât dreptul real invocat și înscrierea în registru se pot dovedi exclusiv prin înscrisuri și acte valabile.

A invocat în suplimentul la referință că, chiar și în procedură litigioasă/contencioasă, acțiunea în constatare poartă un caracter subsidiar.

Altfel spus, reclamantul trebuie să arate că nu are posibilitate de a formula o acțiune în realizare ori o altă cale efectivă de protecție a dreptului său de proprietate.

În speță, dacă reclamantul pretinde la recunoașterea unui drept de proprietate asupra unei construcții, urma să formuleze acțiune în realizare (recunoaştere drept + rectificare cadastrală) împotriva proprietarului Înregistrat în RBI, respectând rigorile identității imobilului și ale publicității imobiliare.

Recurgerea la constatare pentru a obține, pe ocolite, efecte constitutive (înregistrarea pe numele său) nu este permisă.

Argumente suplimentare pentru respingerea pe fond a acțiunii.

Reiterează că imobilul „04" invocat de reclamant nu este înscris în RBI, iar proprietar al terenului ***** (1,1249 ha) și al construcțiilor 01; 02; 03 de la adresa ***** este pârâta. La cererea de chemare în judecată, reclamantul a omis să anexeze acte care să demonstreze respectarea procedurii legale pentru obținerea actelor permisive de construire (certificat de urbanism, autorizație, recepție finală etc).

Orice titlu de proprietate obținut anterior, în privința unui bun neînregistrat și neidentificat cadastral, nu este opozabil părții care a dobândit și și-a înregistrat dreptul în baza legii. Reclamantul nu a transformat hotărârea din 19.01.2004 într-un drept real public prin înscriere. Între timp, pârâta a dobândit și a înregistrat în registru de publicitare dreptul asupra terenului ***** și a construcțiilor 01; 02; 03.

Hotărârea din 19.01.2004 nu identifică imobilul prin număr cadastral/suprafață, nu conține referiri la acte permisive, nu a fost înregistrată în RBI și nu este opozabilă pârâtei care nu a fost parte în proces.

Construcția 04 la care face referire reclamantul se află pe terenul pârâtei. În lipsa unui drept de superficie, e aplicabilă regula accesiunii: proprietarul terenului este, în principiu, proprietar al construcției; constructorul de bună-credință poate pretinde compensații, nu transferul dreptului real fără temei.

La adresa *****sunt deja înscrise construcții 01; 02; 03. Reclamantul nu a demonstrat individualizarea exactă a construcției 04 și nici temeiul juridic al existenței unei construcții noi distincte în registru. Deci, în lipsa identității obiectului/ construcției, orice hotărâre de constatare nu va putea fi executată.

Referitor la proba cu martori.

Reclamantul a cerut încuviințarea probei cu martori pentru a susține „posesia, folosința și dispoziția” asupra construcției și pe cale de consecință în esență, pentru a obține recunoașterea dreptului și înscrierea în RBI. În acest sens menționează că actele pentru care legea impune forma scrisă nu se dovedesc cu martori, iar drepturile reale se probează prin titlu și prin înscriere în registru, dar nu prin martori. Deci, având în vedere că obiectul real al cererii este recunoașterea unui drept real și înscrierea în RBI, pentru o asemenea cerință proba decisivă este titlul de proprietate și documentația cadastrală dar nu percepțiile martorilor. În lipsa acestor înscrisuri, audierea martorilor este impertinentă (art. 121 CPC) și inutilă pentru soluționare.

Mai mult, pentru probarea unui act juridic (transmiterea construcției), legea cere forma scrisă.

Conform art. 322 CC, nerespectarea formei scrise a actului juridic face să decadă părțile din dreptul de a cere, în caz de litigiu, proba cu martori pentru dovedirea actului juridic. În speță, chiar dacă martorii ar confirma posesia de fapt, aceasta nu poate înlocui nici titlul de proprietate și nici condițiile de înregistrare în RBI.

4. Prin încheierea protocolară din 14.01.2026, instanța, conducându-se de prevederile art. 67 alin. (3) CPC, a dispus, din oficiu, atragerea în proces, în calitate de intervenient accesoriu, a Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Serviciul Teritorial Cadastral Șoldănești, întrucât, potrivit art. 67 CPC, până la încheierea dezbaterilor judiciare, instanța este în drept să atragă din oficiu în proces orice persoană în această calitate.

Poziția participanților la proces:

5. Reclamantul Paladuța Afanasie, în cadrul ședinței de judecată și a dezbaterilor judiciare, a susținut cererea de chemare în judecată cu toate motivele invocate în aceasta, solicitând admiterea integrală a acesteia.

A declarat că, se solicită identificarea bunului înregistrat la Cadastru, fiind vorba despre un magazin comercial în care se vând articole de îmbrăcăminte. Magazinul este deținut din anul 2000, iar în afară de el și familia sa, nimeni altcineva nu a folosit acest spațiu. Magazinul a fost procurat de la Veveriță M. ca o construcție nefinalizată, ulterior fiind finalizată de către ei.

La întrebările adresate a răspuns că, suma de 1 100 de dolari a fost achitată lui Veveriță M., care era conducătorul Asociației de producere și colectare. După Veveriță M., conducerea acestei asociații a fost preluată de dl Volociuc. Firma „Forever" S.R.L. a preluat conducerea începând cu anul 2013. Asupra construcției respective nu a pretins nimeni, iar el utilizează acest bun până în prezent. De la momentul în care Firma „Forever" S.R.L. a preluat conducerea, nu au existat neînțelegeri cu aceasta.

5.1. Reprezentanul reclamantului Paladuța Afanasie, avocatul Lefter Stela, în cadrul ședinței de judecată și a dezbaterilor judiciare, precum și în cadrul pledoariei, a susținut cererea de chemare în judecată cu toate motivele invocate în aceasta, solicitând admiterea integrală.

A declarat că, în anul 1999, reclamantul a împrumutat Asociației de producere și colectare „LDCM-V" suma de 1100 de dolari SUA, pe un termen de 6 luni. La expirarea acestui termen, conducătorul Asociației i-a comunicat că nu dispunea de mijloacele necesare pentru a restitui datoria, însă i-a propus, în contul acesteia, transmiterea în proprietate a unei construcții comerciale nefinalizate, propunere pe care reclamantul a acceptat-o. La scurt timp după această discuție, fondatorul Asociației a decedat, astfel încât înțelegerea intervenită între reclamant și conducătorul Asociației nu a mai putut fi realizată până la capăt.

În astfel de circumstanțe, în anul 2004, reclamantul Paladuța Afanasie s-a adresat în judecată cu o cerere prin care a solicitat constatarea faptului că Veveriță Mihail, fondatorul Asociației de producere și colectare „LDCM-V", i-a vândut construcția nefinalizată a magazinului din piața Șoldănești. Prin hotărârea Judecătoriei Șoldănești din 19.01.2004, cererea i-a fost admisă.

Cu această hotărâre, reclamantul nu s-a adresat organului cadastral pentru înregistrare. În luna ianuarie a anului curent, i s-a recomandat ca, după efectuarea lucrărilor cadastrale, să se adreseze în judecată cu o cerere de constatare a faptelor cu valoare juridică.

În aceste circumstanțe, reclamantul s-a adresat unor specialiști licențiați în domeniu, care au identificat bunul. Potrivit planului geometric al bunului imobil,

acesta avea o suprafață de 49 m.p., cu număr cadastral *****, amplasat în *****, pe terenul cu suprafața de 1,1249 ha, cu număr cadastral *****, care aparținea persoanei interesate.

Asociația de producere și colectare „LDCM-V”, nu mai exista de mult timp. Terenul a fost transmis succesiv de la o persoană la alta, iar la momentul respectiv se afla în proprietatea Firma „Forever” S.R.L.

Faptul că această construcție a trecut în proprietatea reclamantului, ca urmare a procurării de către acesta a bunului imobil, a constituit un fapt incontestabil, stabilit prin hotărârea Judecătoriei Şoldăneşti din 19.01.2004, definitivă și irevocabilă.

Din momentul procurării, realizate din mijloace bănești proprii, reclamantul a intrat în posesia, folosința și dispoziția bunului în calitate de proprietar, a efectuat investiții și a finalizat construcția, comportându-se ca un proprietar de bună-credință.

Întrucât nu a existat o altă cale de soluționare a problemei, reclamantul a fost nevoit să se adreseze instanței de judecată.

Inițial, cererea a fost depusă în instanță în procedură specială, însă, din motiv că pârâtul nu a recunoscut cerințele înaintate, prin încheierea Judecătoriei Orhei, sediul Rezina din 13.01.2025, cererea a fost scoasă de pe rol, constatându-se existența unui litigiu de drept.

Având în vedere cele expuse, s-a solicitat constatarea faptului posesiunii, folosinței și dispoziției, în drept de proprietate, asupra construcției comerciale situate în *****, cu suprafața de 49 m.p., număr cadastral *****, cu acordarea dreptului de înregistrare a acesteia în Registrul Bunurilor Imobile pe numele lui Paladuța Afanasie.

Ca contraargumente la referința depusă de reprezentantul pârâtului, în primul rând, s-a menționat că prin referință au fost invocate anumite evenimente și circumstanțe petrecute în timp, însă acestea au avut un caracter pur declarativ, nefiind susținute de probe concludente. Partea pârâtă nu a anexat nici o probă pertinentă în susținerea afirmațiilor invocate.

În special, s-a făcut trimitere la existența unei hotărâri din 25.05.2001, potrivit căreia Departamentul de Privatizare și Administrare a Proprietății de Stat de pe lângă Ministerul Economiei și Reformelor al Republicii Moldova ar fi eliberat, pe numele S.A. „Cereale Șoldănești”, adeverința de privatizare nr. 89/08. Conform acesteia, în urma rezultatelor vânzărilor la Bursa de Valori, S.A. „Cereale Șoldănești” ar fi deținut un capital social în valoare de 925 830, 00 lei.

Totodată, s-a invocat faptul că S.A. „Cereale Șoldănești” ar fi devenit proprietara construcțiilor situate pe ***** (anterior *****), din ***** unde, la momentul respectiv, pe terenul dat este amplasată piața, nu a fost anexat niciun act care să confirme cele invocate de partea pârâtă.

În același timp, reclamantul, din punct de vedere istoric, cunoaște faptul că S.A. „Cereale Șoldănești” a deținut anterior construcțiile amplasate pe teritoriul care, ulterior, a fost transmis în gestiunea sau chiar în proprietatea Firmei „Forever” S.R.L. De asemenea, s-a menționat că firma respectivă a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului pe care sunt amplasate aceste construcții la o dată ulterioară, aspect care, de altfel, a fost descris chiar în referința depusă de partea pârâtă.

S-a observat că, în referință, s-a făcut trimitere la data de 17.10.2006, menționându-se că S.A. „Cereale Șoldănești” a înregistrat, în baza hotărârii invocate, dreptul de proprietate asupra a trei construcții în Registrul bunurilor imobile, identificate cu numerele 01, 02 și 03.

În acest context, reclamantul a atras atenția asupra faptului că înregistrarea a vizat exclusiv aceste trei construcții, nu și cea de-a patra construcție, care constituia obiectul prezentei cereri. Aceasta din urmă fusese deja înstrăinată anterior și, mai mult, dreptul de proprietate asupra ei fusese recunoscut în favoarea lui Paladuța Afanasie printr-o hotărâre judecătorească. Astfel, până în prezent, acest bun nu a fost înregistrat în proprietatea nimănui, inclusiv în proprietatea S.A. „Cereale Șoldănești”, tocmai din considerentul că era cunoscut faptul că proprietarul acestuia era Paladuța Afanasie.

Mai departe, s-a invocat că la data de 02.09.2008 era deja vorba despre o circumstanță, sau un eveniment care a avut loc mai târziu în anul 2008, când S.A. „Cereale Șoldănești”, în calitate de vânzător, a vândut Firmei „Forever” S.R.L., în calitate de cumpărător, din nou trei construcții. Nu s-a discutat despre a patra construcție, deoarece numai acele trei construcții erau înregistrate în proprietatea terțelor persoane vis-a-vis de reclamantul Paladuța Afanasie.

După cum s-a constatat, în principiu, se cunoștea foarte bine faptul că această construcție era în proprietatea lui Paladuța Afanasie, în caz contrar, aceasta ar fi fost inclusă în contractele respective sau ar fi fost înregistrată la cadastru pe numele primului proprietar, S.A. „Cereale Șoldănești”.

A menționat că, în principiu, aici a fost comisă o încălcare atunci când s-a vândut terenul cu suprafața totală de 1,249 ha, fără a se lua în considerare faptul că mai existau acolo nu doar această clădire, ci și o altă construcție. Persoanele își apărau construcțiile proprii, însă, fără a ține cont că mai existau și alte construcții, terenul a fost vândut împreună cu construcțiile respective, inclusiv cu construcția lui Paladuța Afanasie.

Acest fapt nu a fost cunoscut o perioadă îndelungată, motiv pentru care, până în prezent, persoanele au păstrat tăcerea, până când situația a fost descoperită recent. Ulterior, au apărut dezbateri pe această temă, privind modul în care primăria a putut vinde terenul în condițiile în care existau și alte construcții,

inclusiv cea a lui Paladuța Afanasie. Astfel, s-a ajuns la situația în care construcția lui Paladuța Afanasie a ajuns pe terenul Firmei „Forever” S.R.L. în anul 2013.

De asemenea, s-a indicat că la data de 29.01.2015, Firma „Forever” S.R.L. a încheiat cu S.A. „Cereale Șoldănești” un contract de vânzare-cumpărare, prin care au fost procurate construcțiile cu numerele cadastrale 01, 02 și 03, iar, din nou, construcția cu numărul 04 nu a figurat.

S-a mai invocat faptul că, în privința acestei construcții, nu există nici o dovadă, nu a fost efectuată recepția finală și nu au fost prezentate probe privind existența unor acte legale în baza cărora să fi fost edificată construcția respectivă.

Referitor la acest aspect, a menționat următoarele, construcția dată, la fel ca depozitele cu numerele cadastrale 01, 02 și 03, reprezenta o construcție veche, existentă încă din anii ’80 și aceasta era deja edificată și abandonată.

În anul 2000, când construcția a fost, în fapt, vândută lui Paladuța Afanasie, aceasta era ridicată și acoperită, însă nu avea lucrări de finisare. În această stare a fost preluată de către Paladuța Afanasie, fapt ce demonstra că această construcție a fost construită încă în temeiul legislației vechi, valabile până în anul 1996. Ulterior, au fost introduse condiții speciale în domeniul construcțiilor, care impuneau obținerea certificatului de urbanism și altele.

A menționat că această construcție a fost edificată de către S.A. „Cereale Șoldănești”, fiind, prin urmare, o construcție veche. Ulterior, aceasta a fost transmisă în proprietate fără acte formale, însă ei nu au putut deținute aceste acte, întrucât dreptul de proprietate a fost recunoscut în baza unei tranzacții de transmitere a banilor.

La acel moment, construcția nu era înregistrată în Registrul Bunurilor Imobile, deoarece nu era finalizată integral. Totuși, a existat o hotărâre judecătorească prin care s-a constatat că, în anul 2005, când aceasta a fost emisă, Paladuța Afanasie a prezentat acte ce confirmau finalizarea lucrărilor.

Odată constatat acest fapt printr-o hotărâre judecătorească, acesta nu mai putea fi contestat prin alte argumente. Totodată, aceste fapte și evenimente desfășurate în timp urmau a fi confirmate de martorii pe care intenționează să le asigure prezența în instanța de judecată. Acești martori au acceptat să se prezinte și cunoșteau situația încă din anii ’90, referitor la ceea ce a existat pe teritoriul actualei piețe, unde, la momentul respectiv, se desfășura activitatea de piață Șoldănești.

Prin urmare, nu este de acord cu poziția părții opuse, potrivit căreia, în baza argumentelor invocate de aceasta, cererea urma să fie respinsă, întrucât au fost expuse argumentele de bază la argumentele formulate de partea opusă.

Suplimentar la întrebările adresate a răspuns că, nu este cunoscută cu dosarul în care a fost emisă hotărârea anexată, deoarece dosarul era deja arhivat. Totuși, în hotărârea de judecată erau indicate exact probele și înscrisurile care au stat la baza

emiterii acesteia. A menționat că printre probe s-a regăsit, în primul rând, factura prin care se stabilea că dl Paladuța a procurat magazinul respectiv. De asemenea, dl Paladuța a prezentat facturi în care erau indicate materiale de construcții, precum și unde a împrumutat 1100 de dolari SUA. Probele administrate în ședința de judecată demonstrau că dl Veveriță i-a transmis lui Paladuța Afanasie, în contul unei datorii în sumă de 1100 de dolari SUA, clădirea nefinalizată a magazinului de pe teritoriul pieței Șoldănești.

A susținut că, se află în prezența unei hotărâri de judecată irevocabile și că nu se mai cercetează probatoriul din dosarul respectiv. Prin urmare, a considerat că nu era necesar să se ofere un răspuns la acea întrebare, întrucât în hotărâre era clar stabilit probatoriul, iar obiectul acțiunii examinate era unul diferit.

A precizat că nu cunoștea dacă dl Veveriță a avut acte permisive pentru edificarea construcției, însă a menționat că aceasta fusese edificată până în anul 1995. Ulterior, în anii 1996, 1998 și 2000, a intervenit o nouă legislație privind modul de edificare a construcțiilor. Această construcție fusese edificată pe teritoriul pieței, care, la acel moment, aparținea Elevatorului, și că, practic aparținea pe teritoriul statului și de atunci nimeni nu i-au deranjat.

A afirmat că, la momentul procurării construcției, dl Paladuța nu era obligat să o dea în exploatare, deoarece exista deja o hotărâre de judecată prin care era recunoscut dreptul de proprietate asupra acesteia. Construcția nu a fost înregistrată din cauza neglijenței, fiind amânată în mod repetat. Ulterior, când s-a încercat înregistrarea hotărârii, s-a constatat că aceasta nu conținea toate actele caracteristice construcției, motiv pentru care s-a ajuns la formularea prezentei cereri în judecată. Imobilul nu a fost identificat, deoarece, în caz contrar, ar fi avut un număr cadastral.

5.2. Reprezentantul pârâtului, avocatul Pogoni Domnița, în cadrul ședinței de judecată și a dezbaterilor judiciare, nu a fost de acord cu cererea de chemare în judecată înaintată de reclamantul Paladuța Afanasie și a solicitat respingerea integrală a acțiunii, ca neîntemeiată și a susținut, în cadrul pledoariei, poziția expusă în referința și în suplimentul la referință, depuse la dosar.

A declarat că, construcția nr. 04 nu era înregistrată în registrul bunurilor imobile. De asemenea, nu era convinsă că aceasta exista, întrucât în piață existau numeroase construcții neautorizate, în afara celei deținute de dl Paladuța. Totuși, au fost procurate construcțiile care erau înregistrate în registrul bunurilor imobile.

A menționat că, la momentul pregătirii tranzacției, teritoriul a fost inspectat, deoarece a participat personal la toate tranzacțiile și a avut calitatea de administrator al insolvabilității. Bunurile au fost procurate în cadrul procedurii de insolvabilitate, motiv pentru care cunoștea foarte bine situația, inclusiv numărul construcțiilor existente în piață.

A susținut că toate construcțiile din piață, cu excepția celor înregistrate în registrul bunurilor imobile, au fost edificate ilegal.

A afirmat că nu considera că aceasta era construcția dlui Paladuța și că imobilul indicat în hotărârea judecătorească la care se făcea referire nu a fost identificat în niciun mod. Nu se poate afirma că construcția la care s-a referit instanța în hotărârea din 2004 era aceeași cu cea ocupată în prezent de dl Paladuța, cel puțin în lipsa unor probe. Consideră că, deși aceasta era o hotărâre judecătorească, pentru ei nu are nici o relevanță, însă Firma Forever" S.R.L. o recunoștea, fiind obligat prin lege.

În pledoarii a invocat că, în susținerea solicitării de respingere a acțiunii formulate de reclamantul Paladuța Afanasie, în urma studierii înscrisurilor din dosar și analiza declarațiilor martorilor prezintă următoarele argumente.

Calea procesuală aleasă de reclamant este greșită, după cum a indicat și în referință, acțiunea în constatare (art. 281 CPC) nu poate substitui realizarea dreptului real.

Principiul publicității imobiliare. Drepturile reale având ca obiect bunuri imobile devin opozabile prin înregistrarea în Registrul bunurilor imobile (RBI). Pârâta „Forever" S.R.L. este proprietar înregistrat (teren ***** și construcții - .01,.02,.03), iar publicitatea produce efecte depline. În situația reclamantului - pretins drept neînscris nu prevalează în comparație cu dreptul înregistrat al pârâtei.

Hotărârea Judecătoriei Şoldănești din 19.01.2004 nu a fost înregistrată în RBI deşi în dispozitiv expres este indicat că urmează a fi înregistrată. Neînregistrarea hotărârii denotă un dezinteres al reclamantului față de executarea/valorificarea hotărârii din 19.01.2004. Din 2004 și până azi, reclamantul nu a promovat înscrierea, nu a inițiat procedurile tehnice (documentație cadastrală, recepții, plan geometric), nu a atacat eventuale refuzuri, nu a intentat acțiune în realizare. În această perioadă, pârâta a dobândit și a înscris dreptul său de proprietate în RBI. Or, dreptul neînscris este neopozabil erga omnes. Reclamantul nu poate înfrânge, printr-o simplă constatare, efectele înscrierii și securitatea circuitului civil. Consideră că prin folosirea acțiunii în constatare reclamantul încearcă să suplinească ani de dezinteres - ce contravine bunei-credințe și regulii că fiecare trebuie să-și exercite drepturile cu diligență, fără a transfera propriile omisiuni asupra terților.

Lipsa identificării cadastrale pentru construcția „04". Fără număr cadastral recepționat/plan geometric admis, instanța nu poate substitui oficiul cadastral. Reiterează că prin hotărârea din 2004, instanța a constatat numai o vânzare a unei construcții nefinisate din piața ***** fără a crea un drept real nou și fără a înlocui procedurile de urbanism/cadastru. Dispozitivul precizează expres că hotărârea „servește temei pentru înregistrare", deci privește acel obiect, în starea lui de atunci (nefinisat), nu o clădire finalizată ulterior. Prin acțiunea formulată reclamantul cere

azi constatarea posesiei, folosinței și dispoziției pentru o construcție finisată. Este un alt obiect, atât din punct de vedere material cât și juridic. Finisarea lucrarilor de construire creează un bun imobil distinct, care nu se identifică automat cu ceea ce s-a vândut în 2000 și s-a constatat în 2004. În concluzie, condiția de identitate a obiectului (același imobil, aceleași elemente de identificare) lipseşte.

Totodată, invocă și absența actelor permisive (certificat de urbanism și autorizație de construire). În situația în care lucrările de construire au fost finisate, reclamantul nu a putut prezenta certificat de urbanism, autorizație de construire, proiect tehnic, etc. Or, fără aceste acte, finalizarea lucrărilor de construire a fost neautorizată, iar pe cale de consecință clădirea nu poate fi recepționată și înregistrată legal în cadastru.

Altfel spus, nu se poate „sări" peste procedura administrativă printr-o hotărâre de constatare, deoarece instanța nu substituie autorizațiile și recepția tehnică, iar o hotărâre de constatare nu poate transforma o lucrare ilegală într-un imobil „legal".

Accesiunea imobiliară artificială. Întrucât reclamantul nu probează existența unui drept de superficie (art. 654-655 CC), operează art. 521 CC, accesiunea imobiliară artificială, astfel încât proprietarul terenului devine, ca regulă, proprietar al construcției. Autorul lucrărilor de construire poate pretinde cel mult despăgubiri/cheltuieli, dar nu dobândește un titlu real opozabil fără publicitate și fără autorizații.

Limitele probei cu martori și exigența formei scrise. Pentru drepturi reale, proba prin martori este impertinentă deoarece actele pentru care legea cere formă scrisă/autentică nu pot fi dovedite cu martori. Solicită înlăturarea depozițiilor ca nepertinente/neconcludente (art. 121 CPC) și contrare art. 322 CC.

Având în vedere că în prezentul litigiu instanța a admis proba cu martori, pârâta apreciază critic aceste depoziții. Depozițiile au fost selective deoarece toți martorii au relatat doar aspectele favorabile reclamantului povestind cu lux de amănunte cum a fost procurat bunul. Însă fiind întrebați despre alte construcții din piață nu au putut oferi nici o informație.

În concluzie, având în vedere că, hotărârea din 19.01.2004 privește o construcție nefinisată, pe când pretenția actuală vizează o clădire finisată; lipsesc actele permisive (CU/AC), recepția la terminarea lucrărilor și identificarea cadastrală recepționată; dreptul invocat este neînscris și, raportat la pârâtă, neopozabil potrivit regulilor de publicitate imobiliară; pe terenul pârâtei operează accesiunea - în lipsa superficiei, autorul lucrărilor poate pretinde cel mult despăgubiri, nu un titlu real opozabil fără publicitate, astfel solicită respingerea acțiunii ca neîntemeiată

5.3. La demersul avocatului Lefter Stela, în ședința de judecată a fost audiat martorul Vlas Tatiana, care dând declarații sub jurământ și fiind preîntâmpinată că în caz de declarații false poate fi atrasă la răspundere penală, a declarat că, îl

cunoaște pe dl Paladuța Afanasie, însă nu sunt rude. Se cunoșteau de mult timp, încă de la formarea pieței în Șoldănești, după destrămarea Uniunii Sovietice, aproximativ în anii 1995-1998.

A declarat că, a activat pe teritoriul pieței, nu erau vecini, însă se aflau la o distanță de aproximativ 50 de metri. A menționat că, din câte cunoștea, clădirea îi aparținea dlui Veverița în anul 1998, iar în anul 2000 dnul Paladuța a procurat-o de la acesta. La momentul procurării, clădirea era nefinalizată, existând doar pereții și acoperișul montat. De când dl Paladuța a procurat clădirea, aceasta se află la moment într-o stare bună. În afara construcției respective de pe teritoriul pieței, dl Paladuța Afanasie nu deține alte construcții. Până în prezent, dl Paladuța activează în construcția respectivă. Nu poate preciza câte construcții există în piață. A menționat că nu îl cunoștea doar pe dnul Paladuța, ci și alte persoane din piață, inclusiv pe dnul Petrov. A afirmat că, la momentul în care dl Paladuța a procurat construcția, aceasta era din cotileț. Concretizează că, a auzit de la alte persoane că o persoană pe numele Paladuța a procurat construcția de la Veveriță, însă nu cunoaște concret de la cine a aflat această informație, a auzit și de la dnul Paladuța, că acesta a procurat construcția respectivă.

5.4. La demersul avocatului Lefter Stela, în ședința de judecată a fost audiat martorul Vidrașcu Liudmila, care dând declarații sub jurământ și fiind preîntâmpinată că în caz de declarații false poate fi atrasă la răspundere penală, a declarat că, îl cunoaște pe dnul Afanasie Paladuța din anii 1980–1981, de când acesta a venit în orașul Șoldănești, însă nu sunt rude.

A declarat că, piața din orașul Șoldănești s-a format în anii 2000. A menționat că activa în piață de aproximativ 5–6 ani, în calitate de vânzător. Auzise de numele Veveriță și că l-a văzut personal, însă acesta este decedat la moment. Cunoștea că a deținut o construcție în piață, pe care a vândut-o dlui Paladuța. Imobilul vândut era construit din piatră și a fost finalizat de dnul Paladuța, care activează în acea construcție la momentul respectiv. Familia Paladuța nu mai deținea alte puncte de comercializare pe teritoriul pieței, în afara construcției respective.

La întrebările adresate a răspuns că, Veveriță a construit clădirea în anii 1995–1996, iar aceasta a fost vândută dlui Paladuța până în anul 2000. Lucrările de finisare ale construcției au fost efectuate de dl Paladuța. A afirmat că cunoște și alte persoane care dețineau câte două puncte de realizare pe teritoriul pieței, însă nu cunoștea câte construcții sunt pe piață. A precizat că suprafața construcției dlui Paladuța era de până la 50 de metri pătrați. În piață cunoaște construcția destinată paznicului, pe dl Razborschi, care are o construcție în piață, însă nu cunoaște de la cine a fost procurată aceasta.

A menționat că proprietarul pieței a fost inițial Elevator, ulterior SA „Cereale Șoldănești”, iar la momentul respectiv este Firma „Forever” SRL, însă din ce

moment aceasta a devenit proprietarul pieței nu cunoaște. Activează la o distanță de 30 de metri de dl Paladuța, între ei fiind amplasate nouă buticuri.

5.5. La data de 16.02.2026 prin intermediul adresei elecronice a instanței de judecată, reprezentantului intervenientului accesoriu IP Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul cadastral teritorial Șoldănești, a depus referință, solicitând examinarea cauzei în lipsa sa. (f.d. 84)

Ca urmare, instanța de judecată, conducându-se de prevederile art. 206 alin. (1) Cod de procedură civilă, care presupune că, părțile au dreptul să solicite instanței judecătorești examinarea cauzei în lipsa lor şi remiterea copiei de pe hotărâre. Dacă partea solicită să-şi dovedească pretențiile sau obiecțiile prin ascultarea celeilalte părţi, instanța cere să se prezinte personal în fața judecății, a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Aprecierea instanței de judecată:

6. Audiind participanții la proces, martorii, studiind materialele dosarului, instanța de judecată consideră că acțiunea înaintată de reclamantul Paladuța Afanasie împotriva S.R.L. „Firma Forever", intervenient accesoriu IP Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul cadastral teritorial Șoldănești, privind constatarea faptului intrării în posesie, folosință și dispoziție în drept de proprietate a construcției comerciale cu dreptul de a o înregistra în Registrul Bunurilor Imobile, urmează a fi respinsă din următoarele considerente.

Conform art. 5 Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime.

Potrivit dispozițiilor art. 117 alin. (1) Cod de procedură civilă, probe în cauze civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile şi obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

Conform art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Potrivit art. 121 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Articolul 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, statuează că instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multi aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Conform art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță şi pe probele cercetate în ședință de judecată.

În temeiul art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea acțiunii.

Potrivit art. 281 alin. (2) lit. h) Cod de procedură civilă, instanţa judecă cauzele în care i se cere să constate posesiunea, folosinţa şi dispoziţia unui bun imobil în drept de proprietate.

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

Din materialele cauzei rezultă că, în anul 1999, Paladuța Afanasie i-a împrumutat Asociației de producere și colectare „LCDM-V” suma de 1 100 dolari SUA, pe un termen de 6 luni. La expirarea termenului de rambursare, conducătorul asociației, dl M. Veveriță, în contul stingerii datoriei, i-a transmis reclamantului o construcție nefinisată – magazin situat în piața or. Șoldănești.

Reclamantul a intenționat perfectarea în formă autentică a transmiterii bunului imobil printr-un contract de vânzare-cumpărare, însă nu a reușit, întrucât fondatorul asociației a decedat.

Ulterior, în anul 2004, reclamantul s-a adresat Judecătoriei Șoldănești cu cerere privind confirmarea contractului de vânzare-cumpărare, iar prin hotărârea Judecătoriei Șoldănești nr. 2-83/2004 din 19.01.2004 s-a stabilit că la data de 20.04.2000, Veveriță Mihail a vândut, iar Paladuța Afanasie a cumpărat construcția nefinisată a magazinului din piața ***** la prețul de 1 100 dolari SUA. Instanța a reținut că tranzacția nu necesită autentificare notarială, iar hotărârea constituie temei pentru înregistrarea dreptului în registrul bunurilor imobile.

Reclamantul Paladuța Afanasie nu a procedat la înregistrarea dreptului de proprietate în baza hotărârii judecătorești menționate.

La data de 05.01.2024, acesta s-a adresat la Î.P. Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul cadastral teritorial Șoldănești, în vederea înregistrării bunului imobil. Prin răspunsul nr. 11/33c-06/2 din 23.01.2024, instituția i-a comunicat că pentru înregistrare este necesară respectarea procedurii legale de identificare a bunului imobil (f.d. 13).

Ulterior, prin răspunsul nr. 11/33c-06/8 din 28.02.2024, Serviciul cadastral teritorial Șoldănești a informat reclamantul că, pentru soluționarea demersului privind identificarea bunului imobil situat în ***** *****, este necesară efectuarea

unor acțiuni complexe de analiză a documentației cadastrale din arhivele instituției, fiind dispusă, în temeiul art. 60 alin. (4) din Codul administrativ, prelungirea termenului de examinare a demersului până la 14.03.2024 (f.d. 14).

Potrivit răspunsului nr. 01-35/7889/2024 din 07.05.2024 emis de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, referitor la cererea reclamantului din 05.04.2024 privind modalitatea de înregistrare a dreptului de proprietate asupra construcției nefinalizate menționate în actul judecătoresc, s-a comunicat că examinarea solicitării necesită o analiză complexă a documentației cadastrale din arhiva serviciului teritorial. În temeiul art. 60 alin. (4) din Codul administrativ, termenul de examinare a fost prelungit până la 25.05.2024 (f.d. 14 verso).

Ulterior, reclamantul a solicitat întocmirea planului geometric al bunului imobil, fiind efectuată lucrarea cadastrală de către S.R.L. „Geocadex". Conform planului geometric actualizat la 08.08.2024, bunul imobil cu nr. cadastral *****, situat în *****, include construcția cu nr. cadastral *****, cu destinația construcție comercială pentru prestarea serviciilor, având suprafața de 49 m.p., amplasată pe un teren cu suprafața de 1,1249 ha, cu nr. cadastral ***** (f.d. 12).

Potrivit certificatului eliberat de Î.S. Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul cadastral teritorial Șoldănești, la data de 09.07.2024, rezultă că bunul imobil cu nr. cadastral *****, situat în *****, reprezintă un teren pentru construcții cu suprafața de 1,1249 ha, care include construcția cu nr. cadastral *****.01, precum și două depozite, identificate cu numerele cadastrale *****.02 și *****.03. În calitate de proprietar al bunului imobil este înscrisă Firma „Forever" SRL, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 3566 din 18.04.2013, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 19.04.2013 (f.d. 10-11).

Prin prezenta acțiune, reclamantul Paladuța Afanasie solicită constatarea faptului intrării în posesie, folosință și dispoziție în drept de proprietate a construcției comerciale cu dreptul de a o înregistra în Registrul Bunurilor Imobile, de fapt solicitând recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcției comerciale.

Examinând cererea de chemare în judecată prin prisma normelor legale incidente și a probelor administrate, instanța reține următoarele.

Instanța constată că reclamantul și-a întemeiat pretențiile pe dispozițiile art. 281 alin. (2) lit. h) Cod de procedură civilă, care reglementează constatarea unor fapte juridice. Or, aceste dispoziții nu pot constitui, prin ele însele, temei pentru dobândirea sau recunoașterea dreptului de proprietate, în lipsa întrunirii condițiilor prevăzute de art. 509 Cod civil.

În speță, reclamantul invocă drept temei al dobândirii dreptului de proprietate hotărârea Judecătoriei Șoldănești din 19.01.2004. Instanța reține însă că această hotărâre stabilește existența unei tranzacții privind transmiterea unei construcții

nefinisate, fără a individualiza bunul imobil prin elemente esențiale, precum suprafața, amplasarea exactă sau alte caracteristici tehnice.

În lipsa unei individualizări clare, nu se poate stabili identitatea dintre bunul menționat în hotărârea Judecătoriei Șoldănești din 19.01.2004 și construcția cu nr. cadastral ***** indicată în prezenta cauză.

Totodată, instanța reține că reclamantul nu a valorificat hotărârea judecătorească în termen util prin înregistrarea dreptului în Registrul bunurilor imobile, astfel încât aceasta nu a dobândit caracter opozabil față de terți.

Mai mult, lucrările cadastrale efectuate la solicitarea reclamantului nu au fost recepționate de autoritatea competentă, ceea ce denotă că bunul imobil pretins nu este identificat în mod legal și definitiv.

Instanța mai constată că reclamantul nu a prezentat probe privind respectarea regimului juridic al recepției finale a construcției, cum ar fi actul de recepție finală, or după cum rezultă din invocările părții reclamante, construcția imobilului a fost finisată după anul 2000, la acel moment fiind în vigoare Legea nr. 721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcţii, iar potrivit art. 18 alin. (1) din Legea dată, *recepţia construcţiilor este obligatorie şi constituie certificarea realizării acestora pe baza examinării lor nemijlocite, în conformitate cu documentaţia de proiect şi execuţie şi cu alte documentele cuprinse în cartea tehnică a construcţiei.*

Astfel, procedura de recepţie a construcțiilor era reglementată prin Regulamentul de recepție a construcțiilor şi instalațiilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23.05.1996. Conform p. 1 al acestui Regulament, recepţia constituie o componentă a sistemului calităţii în construcții şi este actul prin care comisia de recepţie declară că acceptă şi preia lucrarea definitivată de construcție şi instalațiile aferente acesteia, cu sau fără rezerve, şi că aceasta poate fi dată în folosinţă, iar conform p. 8 din acest Regulament, comisiile de recepţie a construcţiilor şi a instalaţiilor aferente acestora vor fi desemnate de către investitor într-o componenţă de cel puţin 5 persoane. În componenţa lor vor fi incluşi reprezentantul investitorului, reprezentantul administraţiei publice locale în teritoriul căreia este situată construcţia, specialişti notorii din domeniul vizat, procedură care nu a fost demonstrată instanței că ar fi fost respectată.

La fel, în susținerea poziției sale, reclamantul a anexat la materialele cauzei facturi fiscale aferente perioadei iunie 2005 – mai 2006, din care rezultă că acesta a achitat servicii de pază prestate de S.A. „Cereale din Șoldănești”, entitate care, la acel moment, deținea dreptul de proprietate asupra terenului pe care este amplasată construcția litigioasă.

Instanța apreciază că aceste înscrisuri sunt insuficiente în vederea probării celor invocate de către reclamant, în situația în care din acestea nu rezultă cu certitudine că serviciile de pază au fost achitate anume pentru imobilul litigios. Or, dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile se dovedește prin titlu valabil și

prin înscrierea acestuia în Registrul bunurilor imobile, iar nu prin probe indirecte privind exercitarea unor acte materiale asupra bunului.

Audiind martorii în ședința de judecată, instanța reține că aceștia au declarat că, din cunoștințele lor, reclamantul Paladuța Afanasie ar fi procurat de la M. Veveriță construcția litigioasă, care la acel moment era nefinisată (în „cotileț"), iar ulterior acesta ar fi efectuat lucrări de finisare și amenajare a imobilului.

Instanța apreciază că declarațiile martorilor confirmă doar împrejurări de fapt privind posesia și utilizarea bunului de către reclamant, fiind bazate în parte pe informații indirecte, fără a fi susținute de înscrisuri care să ateste transmiterea dreptului de proprietate.

În aceste condiții, declarațiile martorilor nu sunt apte să dovedească existența unui drept real imobiliar și nu poate suplini lipsa unui titlu valabil și a înscrierii în Registrul bunurilor imobile.

Așadar, instanța concluzionează că reclamantul nu a făcut dovada existenței unui drept de proprietate asupra construcției litigioase, întrucât probele administrate confirmă eventuale raporturi de fapt, însă nu atestă un titlu juridic valabil și opozabil în sensul art. 509 Cod civil. Or, prin acțiunea formulată reclamantul la moment solicită constatarea posesiei, folosinței și dispoziției în drept de proprietate a unei construcții finisate, fiind un alt obiect atît din punct de vedere material cât juridic. Finisarea lucrărilor de construcție creează un bun imobil distinct, care nu se identifică automat cu cel ce s-a vândut în anul 2000 și s-a constatat în 2004 prin hotărârea judecătorească.

În circumstanțele în care hotărârea Judecătoriei Șoldănești din 19.01.2004 privește o construcție nefinisată pe când pretenția actuală vizează o clădire finisată, lipsesc actele privind recepția la terminarea lucrărilor și identificarea cadastrală recepționată, dreptul invocate este neînscris și neopozabil potrivit regulilor publicitate imobiliară, instanța de judecată reține că acțiunea înaintată de reclamantul Paladuța Afanasie împotriva S.R.L. „Firma Forever", intervenient accesoriu IP Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul cadastral teritorial Șoldănești, privind constatarea faptului intrării în posesie, folosință și dispoziție în drept de proprietate a construcției comerciale cu dreptul de a o înregistra în Registrul Bunurilor Imobile, este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

7. În conformitate cu prevederile art. 236-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,-

H O T Ă R Ă Ş T E:

Cererea de chemare în judecată înaintată de către reclamantul Paladuța Afanasie împotriva S.R.L. „Firma Forever", intervenient accesoriu IP Cadastrul Bunurilor Imobile, Serviciul cadastral teritorial Șoldănești, privind constatarea faptului intrării în posesie, folosință și dispoziție în drept de proprietate a

construcției comerciale cu dreptul de a o înregistra în Registrul Bunurilor Imobile, se respinge ca neîntemeiată.

Se explică dreptul părților și participanților la proces de a solicita hotărârea redactată în cadrul termenului de decădere de 30 de zile.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Orhei, sediul Rezina.

Președintele ședinței,
judecător **Dorina Cebanița**