Dosarul nr. 2-1775/2025 /2-25124674-38-2-01092025-1/

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

Pronunțată public **02 decembrie 2025** în mun. Orhei
Hotărârea integrală întocmită la **06 februarie 2026**

Judecătoria Orhei (sediul Central)
Instanţa compusă din:
preşedintele şedinţei, judecătorul Eugeniu Ciubotaru
grefieră Diana Stovbîr

cu participarea reclamantei Maria Sudica, a reprezentantei sale, avocata Doina Ioana Străisteanu, împuternicită prin mandatul avocațial seria MA nr. 2093367 din 02 septembrie 2025, dar în lipsa pârâtului Victor Prodan și a intervenientului accesoriu Anatolie Voicu, citați legal prin scrisoare recomandată cu aviz de recepție a corespondenței, -

în sediul instanței, în ședință publică, în limba de stat și în procedură contencioasă a judecat pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Maria Sudica împotriva lui Victor Prodan, intervenient accesoriu Anatolie Voicu cu privire la evacuarea forțată fără acordarea altui spațiu locativ, repararea prejudiciului material și compensarea cheltuielilor de judecată, -

a c o n s t a t a t :

Argumentele părților și participanților la proces:

La 01 septembrie 2025, a fost înregistrată cererea de chemare în judecată înaintată de către Maria Sudica împotriva lui Victor Prodan, intervenient accesoriu Anatolie Voicu cu privire la evacuarea forțată din bunul imobil fără acordarea altui spațiu locativ.

În motivarea pretențiilor sale, reclamanta a indicat că în baza certificatului de moștenitor eliberat de notara Cristina Veverița, intervenientul accesoriu a devenit proprietar al bunurilor imobile, teren pentru construcții cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0795 ha, casă de locuit individuală cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 193,6 m^2, construcții (anexe gospodărești) cu nr. cadastral *****.03, cu suprafața de 85 m^2.

A remarcat că în această casă locuiește și de aceste bunuri imobile se folosește fără niciun temei legal sau contractual Victor Prodan. În acest sens, la 03 iulie 2025 Anatolie Voicu i-a expediat o somație solicitând ca pîrîtul să părăsească gospodăria.

A mai susținut că la 09 iulie 2025, a încheiat un contract de vînzare-cumpărare cu Anatolie Voicu prin care a procurat bunurile imobile, iar la 11 iulie 2025, contractul a

fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile. Astfel, a devenit proprietară a bunurilor imobile.

Reclamanta a mai invocat că a expediat o somație lui Victor Prodan, cerîndu-i să părăsească casa. Atât pe numele său, cît și pe numele lui Anatolie Voicu, au parvenit răspunsuri, semnate de reprezentanții pârâtului, prin care somațiile au fost respinse sub pretextul că ar fi investit ceva în această casă și dorește să i se compenseze cheltuielile.

Maria Sudica a susținut că în urma efectelor juridice ale înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile a contractului de vînzare-cumpărare din 09 iulie 2025, a devenit proprietara bunurilor imobile - teren pentru construcții cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0795 ha, casă de locuit individuală cu nr. cadastral *****.01 cu suprafața de 193,6 m.p., anexă gospodărească cu nr. cadastral *****.02 cu suprafața de 19,5 m.p. și anexă gospodărească cu nr. cadastral *****.03 cu suprafața de 85 m.p., toate amplasate în mun. Orhei, str. *****, nr. *****. De aceste bunuri imobile se folosește și locuiește în casă Victor Prodan, neavând pentru aceasta vreun temei legal sau contractual. Acest fapt nu-i permite să posede și să folosească bunurile imobile, îngrădindu-i două din cele trei atribute ale dreptului de proprietate, și anume posesia și folosința.

Astfel, prin acțiunile ilegale ale pârâtului Victor Prodan este încălcat dreptul fundamental la protecția proprietății, garantat de art. 501 alin. (1) și (2) Cod civil, art. 46 alin. (1) și (2) al Constituției și art. 1 alin. 1 al protocolului Adițional de la Paris la Convenția Europeană. Această încălcare se exprimă în faptul că folosind și posedând bunurile imobile, ale cărui proprietară este, fără careva temeiuri legale sau contractuale, pârâtul Victor Prodan îi împiedică să posede și să folosească bunurile imobile și să exercite astfel pe deplin dreptul său de proprietate care, pe lingă dreptul de depoziție include și dreptul de posesie și folosință, drepturi pe care, în urma acțiunilor pârâtului, nu le poate exercita.

Reclamanta a reiterat că careva cheltuieli și investiții pe care le pretinde pârâtul că le-ar fi făcut, nu îi sunt opozabile. A procurat bunul imobil de la Anatolie Voicu în starea în care este acum. Careva acord la îmbunătățirea bunului de către Victor Prodan nu a dat. La momentul când a procurat bunul imobil, Victor Prodan cunoștea despre existența litigiului de evacuare a sa, deoarece a recepționat somația lui Anatolie Voicu, oferind și un răspuns.

Maria Sudica a solicitat evacuarea silită a lui Victor Prodan împreună cu bunurile sale personale din bunul imobil, teren pentru construcții cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0795 ha, casă de locuit individuală nr. cadastral *****.01 cu suprafața de 193,6 m.p., anexă gospodărească cu nr. cadastral *****.02 cu suprafața de 19,5 m.p., anexă gospodărească nr. cadastral *****.03 cu suprafața de 85 m.p., toate amplasate în mun. Orhei, str. *****, nr. ***** și compensarea cheltuielilor de judecată.

La 10 septembrie 2025, reprezentanta reclamantei Maria Sudica, avocata Doina Ioana Străisteanu a depus o cerere de completare prin majorare a cuantumului cerințelor din cererea de chemare în judecată.

În cuprinsul acesteia a indicat că conduita pârâtului se plasează într-o zonă de fapt contrară ordinii juridice, deoarece acesta refuză să recunoască dreptul de proprietate al

reclamantei, deși acesta este consacrat în mod expres prin act autentic de vînzare-cumpărare și prin înregistrarea efectuată la organul cadastral competent.

A subliniat că situația creată prin faptele pârâtului nu se rezumă la o simplă dispută civilă, ci echivalează cu o ingerință gravă în drepturile fundamentale ale reclamantei, garantate de Constituția Republicii Moldova și de Convenția Europeană a Drepturilor Omului. Prin ocuparea abuzivă a imobilului, reclamanta a fost privată de posibilitatea de a-și exercita prerogativele inerente dreptului de proprietate-respectiv posesia, folosința și dispoziția-precum și de dreptul său primondial la domiciliu. Dreptul la domiciliu și la proprietate se regăsește nu doar în art. 29 din Constituție, care proclamă inviolabilitatea domiciliului, ci și în art. 46 alin. (1), care consacră dreptul de proprietate privată și garanția respectării acestuia. De asemenea, art. 1 alin. (1) din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului statuează că „orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale", iar nicio persoană nu poate fi lipsită de proprietatea sa decît pentru cauze de utilitate publică și în condiții prevăzute de lege.

A reiterat că începând cu 11 iulie 2025, a dobândit în mod legal și definit imobilul în cauză, prin act de vânzare-cumpărare, înscriidu-și dreptul de proprietate în Registrul Bunurilor Imobile, ceea ce îi conferă nu doar un titlu incontestabil, ci și o protecție deplină din partea legii. În pofida acestui fapt, ea a fost împiedicată până în prezent să intre în posesia efectivă și să utilizeze bunul său. Ocuparea arbitrară de către pârât nu doar că a lipsit-o de folosința firească a locuinței, dar i-a produs și un prejudiciu patrimonial real și continuu, constatând în imposibilitatea de a valorifica economic imobilul prin închiriere sau de a-l utiliza în interes personal.

Totodată, a menționat că în speță, imobilul în discuție este înregistrat în mod legal pe numele reclamantei, aspect ce rezultă din extrasul din Registrul bunurilor imobile, un act cu valoare probantă deplină, care confirmă calitatea sa de proprietar. În consecință, orice persoană care ocupă bunul fără a deține un titlu juridic valabil se află într-o poziție de posesor nelegitim. Mai mult, în cazul de față, pârâtul nu are nici un contract de locațiune, nici un alt act de natură contractuală sau un drept real ori de creanță care să îi justifice folosința. Prin urmare, situația sa juridică este aceea a unui ocupant abuziv, aflat în poziție de uzurpator al dreptului de proprietate al reclamantei. A mai subliniat că ocupația imobilului de către pârât reprezintă o tulburare directă și nejustificată a posesiei legitime a reclamantei. Această tulburare nu este una accidentală sau pasageră, ci se desfășoară continuu și sistematic, ceea ce amplifică gravitatea situației și justifică în mod deplin intervenția instanței.

A mai adăugat că prin ocuparea imobilului, pârâtul nu a produs doar tulburarea de posesie, ci și un prejudiciu patrimonial semnificativ. Reclamanta a fost lipsită de posibilitatea de a utiliza bunul fie pentru nevoile sale locative, fie pentru a-l valorifica prin închiriere sau prin alte modalități de exploatare economică.

Astfel, în virtutea principiului reparării integrale a prejudiciului, se impune că pe lângă restituirea imobilului prin evacuare, pârâtul să fie obligat la plata unei sume echivalente chiriei de piață pentru întreaga perioadă în care a folosit bunul abuziv.

Prin urmare, reclamanta în virtutea dreptului său exclusiv de proprietate, solicită obligarea pârâtului la plata unei chirii echivalente cu 6000 lei lunar, începând cu 12 iulie

2025, ziua la care a fost înregistrat dreptul său de proprietate în Registrul bunurilor imobile. Această sumă reflectă nu doar o evaluare echitabilă a veniturilor pe care reclamanta le-ar fi putut obține prin închirierea imobilului, dar și valoarea de piață a folosinței de care ea a fost lipsită. Dincolo de aspectul financiar, această solicitare este fundamentată de principiul reparației integrale a prejudiciului, atunci când o persoană este împiedicată să folosească bunul, despăgubirea nu se limitează la simpla restituire, ci trebuie să acopere și pierderea suferită prin lipsa de folosință.

A adăugat că restabilirea ordinii de drept nu se poate realiza decît prin două măsuri complementare: evacuarea imediată a pârâtului din imobil, cu restituirea posesiei către reclamantă și obligarea acestuia la plata unei compensații bănești echivalente chiriei de piață pentru întreaga perioadă de ocupație abuzivă. Doar astfel se poate garanta repararea integrală a prejudiciului și se poate împiedica perpetuarea unei stări de injustiție care ar adânci și mai mult pierderile suferite de proprietară.

Într-un final, a solicitat evacuarea pârâtului Victor Prodan împreună cu toate bunurile sale din imobilul deținut în proprietate privată de Maria Sudica, format din teren de construcții cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0795 ha, casa de locuit individuală cu nr. cadastral *****.01, cu suprafața de 193,6 m.p., anexă gospodărească cu nr. cadastral *****.02, cu suprafața de 19,5 m.p., anexă gospodărească cu nr. cadastral *****.03, cu suprafața de 85 m.p., amplasate în mun. Orhei, str. *****, nr. *****, fără oferirea altui spațiu locativ; încasarea din contul pârâtului Victor Prodan în beneficiul reclamantei chiria imobilului începând cu 12 iulie 2025 în sumă de 6000 lei lunar până în ziua calendaristică efectivă de eliberare a imobilului și compensarea cheltuielilor de judecată.

În ședința de judecată, reprezentanta reclamantei Maria Sudica, avocata Doina Ioana Străistreanu a pledat pentru admiterea cererii în sensul formulat. A menționat că reclamanta, la începutul lunii octombrie a primit de la un reprezentant al pârâtului Victor Prodan o notificare prin care a indicat că Victor Prodan a eliberat bunul imobil. Reclamanta la începutul lunii octombrie într-adevăr a preluat bunul imobil. Totuși pentru a evita tulburarea posesie pe viitor, a solicitat evacuarea pîrîtului și încasarea prejudiciului cu titlu de chirie pentru trei luni de la 12 iulie până la 10 octombrie în mărime de 6000 lei lunar. Alăturat a solicitat și încasarea de la pârât a cheltuielilor de judecată și de asistență juridică.

Pârâtul fiind citat legal, în ședința de judecată nu s-a prezentat și nici nu a comunicat instanței motivele neprezentării sale (f.d.24; 33).

Intervenientul accesoriu Anatolie Voicu, fiind citat legal, nu s-a prezentat în ședința de judecată și nu a comunicat instanței motivele neprezentării (f.d.23).

În conformitate cu art. 205 alin. (4) Cod de procedură civilă, dacă instanţei judecătoreşti nu i s-a comunicat motivul neprezentării în şedinţă de judecată a participantului la proces citat legal sau dacă instanţa consideră neîntemeiat motivul neprezentării, cauza se examinează în absenţa acestuia.

În conformitate cu art. 206 alin. (3) Cod de procedură civilă, Dacă pîrîtul, înştiinţat legal despre locul, data şi ora şedinţei de judecată, nu s-a prezentat în judecată şi nu a comunicat instanţei motivul neprezentării sau dacă motivele sînt considerate de instanţă

ca fiind neîntemeiate, sau dacă pîrîtul nu a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, instanţa o examinează în lipsa acestuia.

Aplicînd prevederile art. 205 alin. (4), art. 206 alin. (3) Cod de procedură civilă, în condițiile în care procedura de citare legală a fost respectată, instanța de judecată a apreciat posibilă examinarea cauzei în lipsa participanților citați legal.

Aprecierea instanței:

Studiind materialele pricinii, audiind părțile și participanții la proces, instanța de judecată consideră necesar de a admite parțial acțiunea înaintată de către Maria Sudica împotriva lui Victor Prodan, intervenient accesoriu Anatolie Voicu cu privire la evacuarea forțată fără acordarea altui spațiu locativ, repararea prejudiciului și compensarea cheltuielilor de judecată, din considerentele ce succed.

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

Art. 239 Cod de procedură civilă prevede că hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

În corespundere cu art. 130 alin. (1) Cod 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.

Astfel, cu referire la circumstanțele de fapt, în ședința de judecată s-a constatat fără echivoc că la 06 decembrie 2024, Anatolie Voicu a primit certificat de calitate de moștenitor, eliberat de notara Cristina Veverița (f.d.8). Potrivit certificatului Anatolie Voicu deține calitate de moștenitor după decesul Liudmilei Voicu (f.d.8).

La 09 iulie 2025, între Anatolie Voicu în calitate de vînzator și Maria Sudica în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare a imobilului, autentificat notarial (f.d.9-10).

Potrivit convenției, obiectul contractului a constat în bunul imobil de pe adresa mun. Orhei, str. *****, nr. *****, și anume: teren cu modul de folosință-pentru construcții, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0795 ha cu părțile componente: casă de locuit individuală, nr. cadastral *****.01, cu suprafața de 193,6 m.p., anexe gospodărești, nr. cadastral *****.02, cu suprafața de 19,5 m.p., anexe gospodărești, nr. cadastral *****.03, cu suprafața de 85,0 m.p.

Potrivit pct. 2 din convenție, la data autentificării contractului, dreptul de proprietate al vânzătorului asupra bunului imobil a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile la data de 04 iunie 2025 în temeiul certificatului de moștenitor eliberat unicului moștenitor în baza legii nr. 1-1265 din 29 mai 2025.

Potrivit pct. 5 al contractului, bunul imobil va fi predat de către vînzător cumpărătorului, astăzi după autentificarea prezentului contract.

Din certificatul din 15 iulie 2025, emis de IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” Serviciul cadastral teritorial Orhei rezultă că dreptul de proprietate al reclamantei Maria Sudica asupra gospodăriei cu nr. cadastral 6401410131 a fost înregistrat în Registrul Bunurilor imobile la 11 iulie 2025 cu cota-parte de 1.0 (f.d.18).

Totodată, instanța de judecată reține că potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile, nu rezultă că pârâtul Victor Prodan ar avea careva drepturi, ce ar îndreptăți folosința și/sau posesia bunului imobil indicat.

Corespunzător, materialul probator al cauzei demonstrează cu certitudine că dreptul de proprietate asupra bunului imobil, teren cu nr. cadastral 6401410131, cu părțile componente: - construcție, modul de folosință – casa de locuit individual cu suprafața 193,6 m2, cu nr. cadastral *****.01; - construcție cu destinația anexe gospodărești 19,5 m2, cu nr. cadastral *****.02; - construcție cu destinația anexe gospodărești 85 m2, cu nr. cadastral 6401409.230.03, amplasate în mun. Orhei, str. *****, nr. *****, aparține exclusiv reclamantei Maria Sudica (f.d.18).

La fel, din materialele cauzei rezultă că Anatolie Voicu i-a solicitat lui Victor Prodan să elibereze bunul imobil (f.d.11). Somația a fost recepționată de Victor Prodan la 03 iulie 2025 (f.d.13).

Cu titlu de răspuns la somație, Victor Prodan, prin intermediul avocatului Nicolae Negrei, i-a afirmat lui Anatolie Voicu că nu va da curs notificării expediate din motiv că el în timpul conviețuirii cu dna Ludmila Voicu a adus îmbunătățiri semnificative la bunul imobil, care urmează a fi restituite, or acest fapt constituie o îmbogățire nejustificată (f.d.14-15).

Ulterior, și reclamanta i-a solicitat pârâtului să părăsească gospodăria din mun. Orhei, str. *****, nr. *****. Astfel, Maria Sudica, la 30 iulie 2025, a remis către Victor Prodan o notificare în care a solicitat ca ultimul să elibereze imobilul până la 07 august 2025. Notificarea a fost recepționată de către pârât la 01 august 2025 (f.d.13).

Drept răspuns la somație, Victor Prodan a comunicat că locuiește în imobil de o perioadă îndelungată de timp și a investit surse financiare pentru reparația, reconstrucția acestuia. La moment, este în imposibilitate de a da curs somației, ori la caz se necesită compensarea de către Anatolie Voicu a cheltuielilor suportate (f.d.17).

Mai tîrziu, la 03 septembrie 2025, reprezentata reclamantei Maria Sudica, avocata Doina Ioana Străisteanu a remis o somație către pârâtul Victor Prodan privind achitarea chiriei pentru imobilul ocupat, prin care a solicitat achitarea chiriei începând cu 12 iulie 2025 în sumă de 6000 lei lunar, datorită faptului că locuiește în bunul imobil ce aparține cu drept de proprietate Mariei Sudica (f.d.45-46). Somația a fost recepționată de către pârât la 04 septembrie 2025.

Enumerînd supra circumstanțele de fapt, este lesne de relevant că potrivit art. 1 al Primului Protocol la Convenţia pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor Fundamentale, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decît pentru cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional. Dispoziţiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le

consideră necesare pentru a reglementa folosinţa bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuţii, sau a amenzilor.

În conformitate cu art. 46 alin. (1)-(3) al Constituţiei Republicii Moldova, dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sunt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decît pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire. Averea dobîndită licit nu poate fi confiscată. Caracterul licit al dobîndirii se prezumă.

În corespundere cu art. 500 alin. (1)-(3) 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.

Conform prevederilor art. 501 alin. (1) și (2) Cod civil, (1) proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă.(2) Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.

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

Conform prevederilor art. 36 alin. (1) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998 (cu modificări ulterioare), înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil este confirmată prin extrasul din registrul bunurilor imobile sau prin certificatul privind înscrierile în registrul bunurilor imobile.

Art. 581 alin. (1) și (2) Cod civil prevede că proprietarul unui bun are dreptul de a i se recunoaște dreptul de proprietate și de a obține sau recupera posesia sa de la oricare persoană care îl stăpînește de fapt, cu excepția cazului în care acea persoană are un drept de a poseda bunul, în sensul art. 484 alin. (3), opozabil proprietarului. Acţiunea în revendicare se înaintează contra persoanei care exercită stăpânirea de fapt a bunului la data înaintării.

Reieșind din prevederile normative enumerate supra, în coroborare cu materialele cauzei, instanța de judecată constată fără ambiguități că bunul imobil, situat în mun. Orhei, str. ***** nr. *****, a aparținut cu drept de proprietate lui Anatolie Voicu, fratelui Liudmilei Voicu care la 20 martie 2021, a decedat.

Instanța ține să menționeze că potrivit pct. 6.1 din contractul de vînzare-cumpărare din 09 iulie 2025, bunul imobil îi aparține cu drept de proprietate personală lui Anatolie Voicu, fiind dobândit prin moștenire în urma decesului surorii sale Liudmila Voicu. Totodată, Anatolie Voicu a declarat că bunul imobil i-a aparținut surorii sale Liudmila Voicu cu drept de proprietate personală.

În urma încheierii contractului de vînzare-cumpărare din 09 iulie 2025, reclamanta a devenit proprietara bunului imobil amplasat pe str. *****, nr. ***** din mun. Orhei.

Dreptul de proprietate a reclamantei asupra bunului imobil cu nr. cadastral 6401410131, situat în mun. Orhei, str. *****, nr. ***** a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile la 11 iulie 2025.

Distinct din cele constatate, în coroborare cu prevederile menționate, intanța constată că Maria Sudica a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil printr-un act juridic care, conform legislației în vigoare, este acel drept subiectiv ce conferă titularului exercitarea în putere proprie şi în interes propriu a atributelor de posesie, folosință şi dispoziție asupra bunurilor sale în limitele determinate de lege. Respectiv, la caz, Maria Sudica care este proprietara bunului imobil – 6401410131 situat în mun. Orhei, str. *****, nr. *****, este lipsită de dreptul de posesie și folosință asupra acestuia, or Victor Prodan locuind în bunul imobil situat în mun. Orhei, str. ***** nr. *****, utiliza bunul dat fără voința și acordul proprietatrei Maria Sudica.

Sub acest aspect, instanța relevă că dreptul de proprietate este considerat ca fiind cel mai complet drept real, fiindcă întrunește în mâinile proprietarului toate atributile acestui drept și anume dreptul de posesiune, dreptul de folosință și dreptul de dispoziție. Mai mult, dreptul de proprietate este acel drept subiectiv ce conferă titularului exercitarea în putere proprie și în interes propriu a atributelor de posesie, folosință și dispoziție asupra bunurilor sale în limitele determinate de lege. Caracterul exclusiv al dreptului de proprietate îi permite titularului să facă singur ce vrea cu bunul său, în limitele prevăzute de lege. Astfel, proprietarul în exclusivitate posedă, folosește și dispune în „plena potestas" aceste atribute. În virtutea acestei puteri exclusive, oferite de legiuitor, proprietarul poate face asupra bunurilor sale orice act, cu condiția că aceste acte să nu contravină legii și să nu aducă atingeri drepturilor unui terți. În exercitarea împuternicirilor toate celelalte peroane sunt înlăturate, având numai obligația de a nu împiedica proprietarul la exercitarea drepturilor de proprietate. Se consideră perpetuu dreptul de proprietate, deoarece el există atâta timp, cît există bunul. Acest caracter reiese nemijlocit din conținutul alin. (2) al art. 500 din Codul civil. Caracterul perpetuu se evidențiază prin durata în timp a dreptului de proprietate, care la rândul său este determinată de perioada de timp cât există bunurile mobile sau imobile.

Totodată, instanța reține că dreptul de proprietate poate trece din patrimoniul unei persoane în patrimonial altei persoane din cauze voluntare. Respectiv, cauzele voluntare implică libertatea de voință a proprietarului de a înstrăina sau de a abandona bunul sau bunurile care formează obiectul dreptului său de proprietate. Transmiterea voluntară a dreptului de proprietate poate avea loc prin acte între vii, cum sunt: vânzarea-cumpărare, schimbul, donația. Abandonarea, presupune părăsirea bunului sau bunurilor de către proprietar, ceea ce în ultima analiză înseamnă renunțarea expresă sau tăcită la dreptul de proprietate asupra lor.

În acest sens, instanța constată că în ședința de judecată s-a stabilit cu certitudine că bunul imobil din mun. Orhei, str. ***** nr. ***** aparține cu drept de proprietate exclusivă reclamantei Maria Sudica, iar pârâtul Victor Prodan, care nu este proprietar a imobilului menționat și nu are careva drepturi de posesie și/sau folosință, o perioadă de timp considerabilă a creat obstacole în folosirea de către reclamantă a imobilului menționat.

Instanța de judecată reține și faptul că la 30 iulie 2025 în adresa lui Victor Prodan a fost expediată o somație prin care i s-a solicitat eliberarea bunului imobil folosit ilegal până la data de 07 august 2025(f.d.12).

Totodată, instanța menționează că în cadrul examinării pricinii în fond, reprezentanta reclamantei Maria Sudica, avocata Doina Ioana Străisteanu a declarat că la începutul lunii octombrie, în adresa reclamantei a fost remisă o scrisoare de către reprezentantul pârâtului Victor Prodan, precum că ultimul a eliberat bunul imobil situat în mun. Orhei, str. ***** nr. *****. A confirmat că într-adevăr acum reclamanta posedă bunul. A menționat că la momentul înaintării cererii de chemare în judecată, acțiunea era întemeiată, și menține pretenția pentru a evita tulburarea posesiei pe viitor.

Așadar, din juxtapunerea probelor și circumstanțelor de fapt, se atestă că Maria Sudica, este unică proprietară a gospodariei, amplasate în mun. Orhei, str. *****, nr. *****. Concomitent, instanța de judecată remarcă că prin crearea impedimentelor în exercitarea dreptului de proprietate, sunt încălcate principiile unanim recunoscute privind garantarea dreptului de proprietate consfințit în Codul civil la art. 500, 501, Constituția Republicii Moldova la art. 46 şi art.1 Protocolul nr.1 al CEDO, care statuează că dreptul de proprietate este absolut, reunind în sine cele trei atribute posesia, folosința şi dispoziția care nu pot fi separate, iar proprietatea este inviolabilă şi garantată.

Totodată, instanța notează că așa cum încălcarea dreptului reclamantei a avut loc o data, există riscul ca acesta să se repete. Ori, Victor Voicu, reieșind din poziția sa, poate oricînd reveni în gospodăria reclamantei. De aceea, rezidă că actualitatea pretenției de bază există.

În astfel de condiții, se conchide că reclamanta este îndreptățită de a solicita prin intermediul instanței de judecată încetarea tulburării posesiei, care poate fi realizată prin evacuarea pârâtului din bunul imobil ce aparține reclamantei.

Pe cale de consecință, acțiunea reclamantei este întemeiată și va dispune evacuarea pârâtului Victor Prodan din gospodaria amplasata în mun. Orhei, str. ***** nr. *****, fără acordarea unui alt spațiu.

Suplimentar, în situația în care Victor Prodan deja a părăsit locuința reclamantei, hotărîrea nu va afecta careva drepturi ale pîrîtului. Deopotrivă, dacă Victor Prodan va reveni, prin punerea în executare a actului judecătoresc de dispoziție, se va asigura respectarea drepturilor reclamantei. Altfel spus, în situația dată, drepturile și obligațiile ambelor părți vor fi respectate.

Cu referire la cerința cu privire la repararea prejudiciului patrimonial cauzat, instanța reține că în cadrul ședinței de judecată reprezentanta reclamantei Maria Sudica, avocata Doina Ioana Străisteanu a concretizat această cerință și a solicitat încasarea de la Victor Prodan a prejudiciului cauzat sub forma plății chiriei în mărime de 6000 lei lunar, pentru perioada 12 iulie 2025 - 10 octombrie 2025, adică pentru 3 luni.

Conform art. 19 alin. (1), (2), (5) și (6) Cod civil, în condițiile legii, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial și nepatrimonial cauzat astfel. Se consideră prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală), precum și profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat). Repararea prejudiciului presupune repunerea persoanei lezate în situația în care s-ar fi aflat dacă

prejudiciul nu se producea. În locul reparării prejudiciului patrimonial conform alin. (2) și (5), persoana lezată poate cere de la cel care răspunde de prejudiciu recuperarea întregului profit pe care acesta l-a obținut în legătură cu cauzarea prejudiciului. Această regulă se aplică doar dacă legea ori contractul prevede o asemenea formă de determinare a prejudiciului patrimonial sau dacă aplicarea unei asemenea forme de determinare a prejudiciului patrimonial este rezonabilă în împrejurările cazului.

Astfel, din materialele dosarului rezultă că reclamanta a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului litigios în baza contactului de vînzare-cumpărare din 09 iulie 2025. Dreptul de proprietate a Mariei Sudica a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 12 iulie 2025.

La fel din lucrările dosarului se reține că pârâtul Victor Prodan a continuat să ocupe imobilul în lipsa oricărui act juridic, refuzînd eliberarea acestuia, deși s-a solicitat expres acest lucru, pînă la 10 octombrie 2025.

Prin urmare, la 30 iulie 2025, Maria Sudica a remis o somație pârâtului Victor Prodan, prin care a solicitat ultimului să părăsească bunul imobil, împreună cu toate bunurile sale, cel târziu până la 07 august 2025 (f.d.12). Somația a fost recepționată la 01 august 2025 (f.d.13).

Drept răspuns la somație, reprezentantul pârâtului Victor Prodan, a comunicat că la moment este în imposibilitate de a da curs solicitării, ori la caz se necesită compensarea de către Anatolie Voicu a cheltuielilor suportate de către Victor Prodan pe perioada întreținerii, reconstrucției bunului imobil. Astfel, pe cale de consecință a respins integral somația (f.d.17).

Instanța reține că folosirea bunului altuia fără drept reprezintă o faptă ilicită, iar lipsirea proprietarului de posibilitatea de a-și exercita prerogativa folosinței și posesiei de bunul care îi aparține constituie un prejudiciul patrimonial cert, susceptibil de reparare.

În speță, prejudiciul invocat de reclamantă constă în lipsa de folosință a bunului imobil, manifestată prin imposibilitatea de a-l utiliza personal sau de a-l valorifica prin închiriere. Instanța subliniază că un asemenea prejudiciu este prezumabil, fiind inerent oricărei ocupări nelegitime a unui bun imobil, iar cuantificarea acestuia se poate face prin raportare la valoarea chiriei de piață pentru bunuri similare, pe perioada ocupării nejustificate.

În consecință, instanța constată că sunt întrunire temeiurile legale pentru admiterea capătului de cerere privind repararea prejudiciului, urmând a fi obligat pârâtul la plata despăgubirilor.

Cuantumul de 6000 lei pentru o singură lună, instanța îl apreciază ca rezonabil, deoarece în mun. Orhei, valoarea reală a chiriei pentru închirierea unei case de locuit, acest prag îl depășește cu ușurință. Acest fapt este unanim cunoscute (fapte de notorietate publică) și nu se mai cere a fi dovedit prin vreun anume mijloc de probă (art. 123 alin. (1) Cod de procedură civilă).

Subsecvent, este lesne de relevat că revendicare reclamantei cu privire la repararea prejudiciului sub forma plății chiriei pe un termen de 3 luni în mărime de a cîte 6000 lei lunar se va admite parțial, anume pentru o perioadă de două luni deoarece din materialele cauzei rezultă neechivoc că somația cu privire la solicitarea de a elibera bunul imobil a

fost remisă de către reclamanta Maria Sudica către Victor Prodan la 30 iulie 2025, cu a acordarea unui termen de până la 07 august 2025. Din acel moment se desprinde ideea că pîrîtul a aflat că reclamanta a devenit proprietara gospodăriei pe care el o poseda. Așa fiind, și prevederile cu referire la cauzarea prejudiciului, devin opozabile anume din acel moment.

Conform art. 22 alin. (1) –(3) Cod civil, se consideră notificare comunicarea unui act juridic sau a unei informații într-un scop juridic. Notificarea poate fi făcută prin orice mijloace adecvate circumstanțelor dacă legea sau actul juridic nu impune o anumită cerință de formă. Notificarea produce efecte din momentul cînd ajunge la destinatar, cu excepția cazului în care aceasta prevede un efect întîrziat.

In concreto, se va încasa suma de 12000 lei cu titlu de prejudiciu patrimonial pentru o perioadă de două luni, și anume 07 august - 10 octombrie 2025. Ori, după acest ultim moment, Victor Prodan a eliberat imobilele, încetînd încălcarea drepturilor reclamantei.

Prin urmare, concluzionînd, avînd în vedere că instituția prejudiciului este incidentă în speță, dar echitabilă și justificată este doar o parte din suma revendicată, instanța va admite pretenția cu privire la încasarea sumei de 12000 lei cu titlu de prejudiciu cauzat prin ocupația ilegală a proprietății, (6000 lei * 2 luni (07 august 2025 – 07 octombrie 2025), care este pe deplin rezonabilă, echitabilă și fundamentată pe valoarea de piață.

În partea ce ține de compensarea cheltuielilor de judecată, instanța de judecată remarcă că în conformitate cu prevederile art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

În corespundere cu art. 90 lit. i) Cod de procedură civilă, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte: cheltuielile de asistenţă juridică.

Prin conţinutul ordinelor de încasare a numerarului (f.d.2,44), instanţa de judecată a stabilit cu certitudine că reclamanta a achitat taxa de stat în cuantum de 779,96 lei. A concretizat în ședința de judecată că pentru pretenția de reparare a prejudiciului material a achitat taxa de stat pentru două luni, întrucît nu știa cît va dura încălcarea dreptului de către pîrît. Astfel, reieșind din faptul că Maria Sudica a solicitat repararea prejudiciului pentru perioada (12 iulie – 10 octombrie), rezidă fără ambiguități că taxa de stat pentru această revendicare a fost achitată doar pentru lunile iulie și august. În fond, pentru perioada 12 iulie – 07 august (în esență, o lună), pretenția de reparare a prejudiciului s-a respins.

Astfel, reținând culpa procesuală a pârâtului în inițierea litigiului respectiv, deoarece reclamanta a suportat cheltuieli de judecare a pricinii legate cu achitarea taxei de stat și de timbru, ținând cont de faptul că pretențiile reclamantei s-au dovedit a fi întemeiate parțial, instanța de judecată compensează prin încasarea din contul lui Victor Prodan în beneficiul Mariei Sudica, a cheltuielilor de judecată sub forma taxei de stat,

proporțional părții admise din acțiune, în sumă de 539 (cinci sute treizeci și nouă lei) și 96 bani și sub forma taxei de timbru în mărime de 200 (două sute) lei.

În corespundere cu art. 96 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.
(1[1]) Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Instanța a constatat că reclamanta Maria Sudica a fost reprezentată în instanţă de către avocata Doina Ioana Străisteanu.

Conform cererii de chemare în judecată se revendică compensarea cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 17000 lei, per total. Ordinele de plată nr. 3324851230 din 09 septembrie 2025 și 3422197230 din 13 noiembrie 2025 (f.d.51;52), dovedesc neechivoc că reclamanta a achitat avocatei pentru reprezentarea intereselor în prezenta cauză civilă anume această sumă.

Așadar, avînd în vedere recomandarea Uniunii Avocaților în materie, ținînd cont de complexitatea cazului și acțiunile real întreprinse de către avocată, instanța conchide că suma de 13000 (treisprezece mii) lei este pe deplin rezonabilă și urmează a fi încasată din contul lui Victor Prodan în beneficiul reclamantei. Excedentul achitat de către Maria Sudica, urmează să fie suportat de către aceasta.

Subsecvent, în corespundere cu art. 98 alin. (1) Cod de procedură civilă, cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pîrît proporţional părţii admise din acţiune dacă pîrîtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

Art. 88 alin. (1), (2) Cod de procedură civilă stipulează că în cazul în care, la momentul depunerii cererii, determinarea valorii acţiunii este dificilă, taxa de stat se plăteşte cu aproximaţie, urmînd să se încaseze ulterior o taxă suplimentară în corespundere cu partea din valoarea acţiunii, stabilită de instanţă la soluţionarea cauzei în fond, pentru care nu s-a plătit taxă de stat la momentul depunerii cererii. Dacă, în cadrul examinării cauzei, îşi majorează pretenţiile formulate anterior în acţiune, reclamantul plăteşte taxă suplimentară şi pentru partea cu care acţiunea se majorează.

În ședința de judecată din 02 decembrie 2025, reprezentanta reclamantei a concretizat pretenția, indicînd că se solicită încasarea prejudiciului cauzat sub forma plății chiriei în mărime de 6000 lei lunar, pentru perioada 12 iulie 2025 - 10 octombrie 2025, adică pentru 3 luni. În esență, Maria Sudica și-majorat pretențiile din acțiune (a achitat taxa de stat doar pentru primele două luni). Așadar, pentru pretenția de încasare a sumei de 6000 lei pentru luna a treia, taxa de stat nu a fost achitată și avînd în vedere că simpla majorare a cuantumului pretenției este admisibilă și la această fază (art. 60 alin. (3) Cod de procedură civilă), ținînd cont că nu s-a achitat taxa de stat, dar pretenția pentru încasarea sumei de 6000 lei anume pentru luna a treia de posesie ilegală a bunului imobil s-a dovedit a fi întemeiată (pentru prima lună s-a constatat netemeinicia), instanța de judecată, reieșind din prevederile legale, va încasa de la Victor Prodan, taxa de stat în sumă de 289,96 lei.

În contextul celor enumerate supra, în conformitate cu art. 38, 90, 94, 96, 100-106, 241, 236, 238-241 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, instanța de judecată, –

h o t ă r ă ş t e :

Cererea de chemare în judecată depusă de către Maria Sudica împotriva lui Victor Prodan, intervenient accesoriu Anatolie Voicu cu privire la evacuarea forțată fără acordarea altui spațiu locativ, repararea prejudiciului material și compensarea cheltuielilor de judecată, se admite parțial.

Se dispune evacuarea lui Victor Prodan, domiciliat în mun. Orhei, str. *****, nr. ***** și a bunurilor sale din proprietatea Mariei Sudica, născută la *****, cod numeric personal *****, anume terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața 0,0795 ha, casa de locuit individuală cu nr. cadastral *****.01, cu suprafața de 193,6 m.p., construcția cu nr. cadastral *****.02, cu suprafața 19,5 m.p., construcția *****.03 cu suprafața de 85 m.p. din mun. Orhei, str. *****, nr. *****.

Se încasează de la Victor Prodan, cu ultimul domiciliu cunoscut în mun. Orhei, str. *****, nr. *****, în beneficiul Mariei Sudica, născută la *****, cod numeric personal *****, suma de 12000 (douăsprezece mii) lei cu titlu de prejudiciu cauzat prin ocupația ilegală a proprietății și cheltuielile de judecată sub forma taxei de stat în sumă de 539 (cinci sute treizeci și nouă) lei și 96 bani, sub forma taxei de timbru în sumă de 200 (două sute) lei și sub forma asistenței juridice în mărime de 13000 (treisprezece mii) lei.

În rest, pretențiile se resping ca fiind neîntemeiate.

Se încasează de la Victor Prodan, cu ultimul domiciliu cunoscut în mun. Orhei, str. Sfîntrul Nicolae, nr. *****, în beneficiul statului, taxa de stat suplimentară în cuantum de 289 (două sute optzeci și nouă) lei și 96 bani.

Hotărârea este cu drept de apel, în termen de 30 zile din data pronunțării dispozitivului hotărârii, la Curtea de Apel Nord, prin intermediul Judecătoriei Orhei (sediul Central).

Președintele ședinței, judecătorul /semnătura/ Eugeniu Ciubotaru

Copia corespunde originalului, judecător Eugeniu Ciubotaru