**Republica Moldova**
**Judecătoria Ungheni**

**Dosarul nr. 2-1280/2025**
**Nr. PIGD 2-25049370-51-2-10042025**

**HOTĂRÂRE**
**ÎN NUMELE LEGII**
**02 martie 2026**

**Completul de judecată, în componenţă:**
**Preşedintele şedinţei, judecătorul** Mariana Stratan
**Grefier** Crina Neamțu
A examinat în ședință publică, în procedură generală, cererea de chemare în judecată depusă de
**Reclamantul** Zinaida Marcuța, (IDNO *****)
Împotriva
**Pârâtului** Victor Marcuța (IDNP *****)
**Obiectul acţiunii** constatarea bunului proprietate personală și radierea înscrisului din Registrul Bunurilor Imobile

**Partea descriptivă a Hotărârii**

**1. Poziția expusă în acțiunea reclamantului**

Reclamanta Zinaida Marcuța a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva pârâtului Victor Marcuța, solicitând declararea bunului proprietate personală și radierea înscrisului din Registrul Bunurilor Imobile.

În motivarea acțiunii, se invocă următoarele circumstanțe de fapt și de drept.

Reclamanta Marcuța Zinaida a privatizat cu titlu gratuit apartamentul ***** din mun. Ungheni, str. *****, la a cărei privatizare, susține reclamanta, au participat și fiica Rusu Natalia și fiul Marcuța Victor, fapt confirmat prin procesul-verbal nr. 63 din 27.10.1994.

Ulterior, afirmă reclamanta, în temeiul procesului-verbal nr. 15 din 06.07.2006 al comisiei pentru privatizarea spațiului locativ, a privatizat contra cost apartamentul***** din mun. Ungheni, str. ********** iar la 11.12.2006, între Consiliul raional Ungheni, în calitate de vânzător, și reclamanta Marcuța Zinaida, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a apartamentului, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la aceeași dată. Reclamanta susține că, la data semnării contractului, din sursele sale financiare personale a achitat integral suma de 15.184,20 lei, reprezentând 100% din prețul de vânzare al apartamentului.

Invocă reclamanta că, potrivit pct. 6 din contractul de vânzare-cumpărare, cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate asupra locuinței din momentul înregistrării contractului la OCT Ungheni, motiv pentru care, începând cu data de 11.12.2006, titularul dreptului de proprietate asupra apartamentului în cauză poate fi exclusiv cumpărătoarea Marcuța Zinaida.

Referitor la includerea pârâtului Marcuța Victor în procesul-verbal al comisiei de privatizare nr. 15 din 06.07.2006, reclamanta susține că aceasta nu echivalează cu dobândirea de către pârât a unui drept de proprietate asupra apartamentului*****, invocând în acest sens următoarele argumente.

În primul rând, afirmă reclamanta că Marcuța Victor participase deja la privatizarea cu titlu gratuit a unei locuințe — apartamentul ***** din mun. Ungheni, str. ***** — utilizându-și

astfel dreptul la privatizare gratuită, iar în conformitate cu art. 10 alin. (1) teza I din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324/10.03.1993, o familie poate cumpăra sau primi cu titlu gratuit în proprietate privată o singură locuință.

În al doilea rând, susține reclamanta că includerea pârâtului în formularul standard al cererii de privatizare s-a datorat obligativității indicării tuturor membrilor familiei, nereprezentând o manifestare de voință în sensul dobândirii dreptului de proprietate. Invocă reclamanta că, la momentul privatizării, Marcuța Victor nu împlinise vârsta majoratului și nu dispunea de surse financiare proprii, motiv pentru care includerea sa în procesul-verbal a putut genera cel mult constituirea unui drept real limitat de abitație, în sensul art. 424–427 Cod civil (redacția de la 01.03.2019), și nicidecum un drept de proprietate.

Afirmă reclamanta că, în temeiul art. 753 alin. (1), art. 197 alin. (2) și art. 212 lit. a) Cod civil (redacția anterioară datei de 19.03.2019), contractul de vânzare-cumpărare din 11.12.2006 constituie un contract sinalagmatic cu titlu oneros, încheiat în forma autentică cerută de lege pentru înstrăinarea bunurilor imobile, prin care cumpărătoarea a predat suma de 15.184,20 lei în schimbul dreptului de proprietate asupra apartamentului, prestații reciproce care confirmă că dreptul de proprietate aparține exclusiv cumpărătoarei.

Invocă reclamanta că posesia mijlocită a apartamentului***** din mun. Ungheni, str. ***** a fost exercitată în exclusivitate de către aceasta pe parcursul întregii perioade, iar în temeiul art. 490 Cod civil modernizat, posesorul este prezumat proprietar al bunului.

Ca argumente probatorii suplimentare, reclamanta susține că, prin decizia nr. 16/10 din 24.08.2007 a Consiliului local al or. Ungheni, cota-parte de 17/100 din terenul nr./cad. *****aferent imobilului a fost transmisă în proprietate exclusiv reclamantei Marcuța Zinaida, fără a fi menționat Marcuța Victor — deși, afirmă reclamanta, la acel moment pârâtul figura în calitate de coproprietar în Registrul bunurilor imobile. De asemenea, invocă reclamanta că la 15.03.2016 Primăria Ungheni a eliberat certificatul de urbanism pentru proiectare, iar la 05.07.2016 autorizația de construire pentru reconstruirea apartamentului*****, ambele emise exclusiv pe numele reclamantei, fără indicarea pârâtului — care, susține reclamanta, deși atinsese la acel moment vârsta majoratului, nu a invocat sub nicio formă o pretinsă încălcare a dreptului său de proprietate.

Invocă reclamanta că, potrivit art. 416 alin. (1) Cod civil modernizat, prezumția dreptului înregistrat poate fi răsturnată, în cazul drepturilor supuse înregistrării, exclusiv pe calea acțiunii în rectificare, astfel cum prevede art. 434 Cod civil modernizat, acțiune care, potrivit art. 440 alin. (1) din același cod, este imprescriptibilă.

În temeiul celor relatate, reclamanta solicită instanței să declare apartamentul***** din mun. Ungheni, str. ********** nr./cad. *****, proprietate personală a reclamantei Marcuța Zinaida, a.n. 02.12.1953, IDNO *****, și să dispună radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii din subcapitolul II, pct. 2.1, privind dreptul de proprietate al lui Marcuța Victor, născut la 16.04.1991, IDNO *****.

**2. Pârâtul Victor Marcuța a depus referință** la cererea de chemare în judecată, prin care a comunicat instanței că cererea de chemare în judecată înaintată de reclamanta Marcuța Zinaida, privind recunoașterea apartamentului*****, situat în mun. Ungheni, str. ********** cu nr. cadastral 9201106.010.03, drept proprietate personală a acesteia și radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii din subcapitolul II, pct. 2.1 referitoare la dreptul de proprietate al lui Marcuța Victor, este întemeiată și urmează a fi admisă integral.

În fapt, Marcuța Zinaida a privatizat apartamentul menționat, achitând din mijloacele sale financiare personale suma de 15.184,20 lei, reprezentând 100% din prețul de vânzare al

apartamentului. La data de 11.12.2006 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare și de transmitere-primire a apartamentului. În aceste condiții, consideră că numai Marcuța Zinaida poate pretinde drepturi asupra acestui bun imobil.

Totodată, dreptul lui de a participa la privatizarea spațiului locativ nu este afectat și nu îi este încălcat, deoarece a beneficiat deja de dreptul de privatizare gratuită a unei locuințe, participând la privatizarea apartamentului *****, situat în mun. Ungheni, str. *****.

În prezent este stabilit cu traiul în Federația Rusă și nu are posibilitatea de a se deplasa în Republica Moldova pentru a participa la ședințele de judecată sau pentru soluționarea litigiului pe cale amiabilă. Din acest motiv, în temeiul art. 186, art. 205–207 și art. 212 din Codul de procedură civilă, solicită examinarea cauzei în lipsa sa.

Solicită să fie declarat bunul imobil, apartamentul***** din mun. Ungheni, str. ********** nr./cad. *****, proprietate personală a reclamantei Marcuța Zinaida, cu dispunerea radierii din Registrul bunurilor imobile a înscrierii din subcapitolul II, pct. 2.1 în privința dreptului de proprietate a lui Marcuța Victor.

**3. Poziția părților expusă în ședința de judecată**

**3.1. Explicațiile reprezentantului reclamantului, avocatul Tamara Casian**: a susținut integral cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia în totalitate.

În completarea argumentelor expuse în cerere, aceasta a menționat că unul dintre motivele esențiale care au determinat înaintarea prezentei acțiuni constă în faptul că reclamanta, Marcuța Zinaida, a efectuat, în baza actelor permisive și a autorizațiilor necesare, lucrări de modificare și reconstrucție a apartamentului. În prezent, aceasta nu poate înregistra modificările efectuate la organul cadastral, deoarece dreptul de proprietate asupra apartamentului este înregistrat și pe numele pârâtului. În cazul înregistrării modificărilor în această situație, s-ar crea aparența că lucrările realizate exclusiv de reclamantă ar aparține și pârâtului, deși apartamentul a fost dobândit și achitat integral de către reclamantă.

Mai precizează că Marcuța Zinaida este mama pârâtului, Marcuța Victor, iar între aceștia nu există litigii sau neînțelegeri. Pârâtul locuiește în prezent în Federația Rusă și nu dispune de documentele necesare pentru a reveni în Republica Moldova.

De asemenea, s-a arătat că, la momentul includerii lui Marcuța Victor în actele de privatizare, acesta era minor. Potrivit explicațiilor oferite de reclamantă, includerea pârâtului în documentele respective s-a realizat în baza unor formulare-tip și cereri standard utilizate la acel moment. Totodată, reclamanta s-a informat la Agenția Servicii Publice cu privire la această situație.

Reprezentantul reclamantei a subliniat că prețul apartamentului a fost achitat integral de către Marcuța Zinaida din mijloacele sale proprii. Conform legislației în vigoare, o persoană poate beneficia o singură dată de dreptul de participare la privatizarea gratuită a unui spațiu locativ. Pârâtul participase deja la privatizarea cu titlu gratuit a unui apartament și, prin urmare, nu mai putea beneficia încă o dată de acest drept în privința apartamentului litigios.

Mai menționează că cel de-al doilea apartament nu a fost privatizat împreună cu cea de-a doua fiică a reclamantei, ci doar cu pârâtul, care la acea dată era minor. Reclamanta este persoana care a încheiat contractul de vânzare-cumpărare, a achitat integral prețul apartamentului și a primit bunul în schimbul sumelor plătite de aceasta, motiv pentru care consideră că apartamentul constituie proprietatea sa exclusivă.

**3.2**. **Reclamantul Zinaida Marcuța**, în ședința de judecată nu a fost prezentă, interesele au fost reprezentate de avocat.

**3.3**. **Pârâtul Victor Marcuța** în ședința de judecată nu s-a prezentat, a solicitat examinarea în lipsa sa.

**Partea motivată a Hotărârii**

**4. Legislația pertinentă și aprecierea instanţei:**

Art. 130 alin. (1) din 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.*

În conformitate cu art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*

Potrivit art.119 alin.(1) Cod de procedură civilă, *probele se adună şi se prezintă de către părţi şi de alţi participanţi la proces*.

În conformitate cu art. 121 Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.*

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

În conformitate cu prevederile art. 239 Cod de procedură civilă al RM*, 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*.

**5. Privitor la capătul de cerere privind declararea bunului proprietate personală**

**5.1. Normele de drept material aplicabile**

Potrivit art. 320 alin. (2) Cod civil, *dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate*.

Potrivit art. 416 alin. (1) Cod civil, *dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că el există, cât timp nu a fost radiat sau modificat în condițiile legii*.

Potrivit art. 425 alin. (1) Cod civil, *dreptul supus înregistrării se constituie sau se transmite fără înregistrare în registrul de publicitate prevăzut de lege în temeiul moștenirii, dizolvării persoanei juridice care era titular al dreptului înregistrat, în temeiul accesiunii naturale, vânzării silite, exproprierii pentru cauză de utilitate publică, precum și în alte cazuri expres prevăzute de lege*.

Potrivit art. 434 Cod civil, *în cazul drepturilor supuse înregistrării, prezumțiile prevăzute la art. 416 pot fi răsturnate numai pe calea acțiunii în rectificare sau dacă se face dovada cazului prevăzut la art. 425*.

Potrivit art. 438 alin. (1) Cod civil, *când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia*. Conform alin. (3) al aceleiași norme, *situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei*

*rectificare se solicită, prin declarație dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond*. Potrivit alin. (4), *acțiunea de fond poate fi, după caz, o acțiune în constatare sau declarare a nulității ori a ineficienței actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acțiune în nulitate a înregistrării, a înregistrării provizorii sau a notării, o cerere de revizuire a hotărârii judecătorești sau cerere de contestare a hotărârii arbitrale, precum și altă acțiune care poate avea ca efect întemeierea unei acțiuni în rectificare*.

Potrivit art. 440 alin. (1) și (3) Cod civil, *acțiunea în rectificare este imprescriptibilă, iar hotărârea judecătorească prin care se admite acțiunea în rectificare este opozabilă deținătorului registrului fără atragerea acestuia în proces*.

Potrivit art. 490 alin. (1) Cod civil, *posesorul este prezumat proprietar al bunului până la proba contrară, însă această prezumție nu operează în cazul în care, conform legii, dreptul de proprietate se dobândește prin înregistrare într-un registru de publicitate*.

Potrivit art. 5 alin. (4) din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324/10.03.1993, *dacă cetățenii au participat la privatizarea unei locuințe, ulterior ei pot privatiza o altă locuință, achitând integral costul suprafeței acesteia la prețuri comerciale stabilite de Guvern la data privatizării, iar potrivit art. 10 alin. (1) enunțul 1 al aceleiași legi, o familie poate cumpăra sau primi cu titlu gratuit în proprietate privată o singură locuință*.

**5.2. Circumstanțele stabilite pe baza probelor administrate**

Verificând materialele dosarului, instanța constată următoarea situație de fapt.

Prin procesul-verbal nr. 63 din 27.10.1994 al comisiei de privatizare a spațiului locativ a fost privatizat cu titlu gratuit apartamentul ***** din mun. Ungheni, str. *****, cu suprafața totală de 55,1 m², la privatizarea căruia, potrivit certificatului de arhivă*****0 din 18.02.2025 eliberat de Serviciul raional Arhivă Ungheni (Fond 317, inventar 2, dosar 279, file 162–167), au participat Russu Zinaida Ivanovna, Russu Natalia Victor — fiica și Marcuța Victor Gheorghe — fiul. Instanța reține că Russu Zinaida Ivanovna și reclamanta Marcuța Zinaida Ion sunt una și aceeași persoană, identificată prin numărul de identificare *****, schimbarea numelui de familie rezultând din extrasul de pe actul de căsătorie***** din 10.02.1984, întocmit de primăria Milești, raionul Nisporeni, căsătoria fiind ulterior desfăcută la 23.10.2006, conform certificatului de divorț, act*****36 din 28.10.2006.

Prin cererea depusă la 15.06.2006 comisiei de privatizare, reclamanta a solicitat privatizarea apartamentului***** din mun. Ungheni, str. ********** indicând în tabelul membrilor familiei pe fiul Marcuța Victor Gheorghe, cu mențiunea manuscrisă privind participarea anterioară la privatizarea apartamentului ***** din str. *****, conform procesului-verbal nr. 63 din 27.10.1994. Instanța constată că rubrica pct. 2 a cererii, destinată consimțământului membrilor adulți ai familiei pentru privatizarea locuinței pe numele reclamantei, a rămas necompletată.

Prin procesul-verbal nr. 15 din 06.07.2006, comisia de privatizare a permis privatizarea contra plată a apartamentului*****, cu suprafața totală de 28,2 m² și suprafața locativă de 16,8 m², solicitantă fiind Marcuța Zinaida Ion, împreună cu fiul Marcuța Victor Gheorghe, împrejurare confirmată și prin certificatul de arhivă nr. 28 din 18.02.2025 (Fond 337, inventar 3, dosar 54, file 24–30).

Borderoul de calcul al costului locuinței supuse privatizării, întocmit la 06.07.2006, atestă că numărul persoanelor care locuiesc legitim în apartament a fost stabilit la două, că procentul de achitare prevăzut de lege din costul suprafeței echivalente normative a fost de 0%, iar costul total al locuinței, în sumă de 15.184,20 lei, a fost determinat prin evaluarea integrală a suprafeței de 28,2 m² la prețuri comerciale. Prin urmare, la privatizarea apartamentului***** nicio parte a

suprafeței nu a fost transmisă cu titlu gratuit, iar costul achitat a fost calculat pentru o familie compusă din două persoane.

Prețul a fost achitat prin ordinele de încasare a numerarului nr. 75, nr. 76 și nr. 77 din 23.11.2006, în sumele de 57,00 lei pentru servicii, 151,84 lei impozit privat și 15.184,20 lei cu titlu de venituri din vânzarea apartamentelor către cetățeni, depunător figurând reclamanta. Instanța constată, astfel, ca dovedită împrejurarea că prețul locuinței a fost achitat integral de către reclamantă.

Contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată a fost autentificat la 11.12.2006 de notarul privat Scaleţchi Constantin sub nr. 8566, între Consiliul raional Ungheni, în calitate de vânzător, reprezentat de specialistul principal în problemele privatizării și postprivatizării, și reclamanta, în calitate de cumpărător, cu mențiunea, la pct. 2, că suprafața transmisă gratuit este inexistentă, la pct. 3, că prețul de vânzare este stabilit în sumă de 15.184,20 lei, iar la pct. 6, că dreptul de proprietate se dobândește din momentul înregistrării contractului la organul cadastral teritorial.

Potrivit certificatului eliberat de Serviciul cadastral teritorial Ungheni la 20.11.2024, în Registrul bunurilor imobile nr. *****, capitolul C, deschis la 18.12.2006, la subcapitolul II pct. 2.1 figurează înscris dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, cu cota-parte 1,0, pe numele reclamantei Marcuța Zinaida Ion și al pârâtului Marcuța Victor, temeiul înscrierii fiind atât contractul de vânzare-cumpărare nr. 8566 din 11.12.2006, cât și extrasul din procesul-verbal nr. 15 din 06.07.2006, ambele înregistrate sub același număr *****, data înregistrării fiind 11.12.2006.

Instanța reține, așadar, că înscrierea dreptului pârâtului nu are ca temei exclusiv contractul de vânzare-cumpărare, în care acesta nu figurează, ci și procesul-verbal al comisiei de privatizare, care stabilește participanții la privatizare. Cele două acte au fost prezentate împreună organului cadastral și au fost apreciate de acesta ca formând temeiul unitar al înregistrării.

**5.3. Aprecierea argumentelor reclamantei**

În susținerea acțiunii, reclamanta a invocat că prețul apartamentului a fost achitat integral din mijloacele sale financiare, că pârâtul nu a contribuit la procurarea imobilului și că includerea acestuia în documentele de privatizare s-a datorat exclusiv calității sale de membru al familiei și caracterului standard al formularului cererii de privatizare. Instanța apreciază că aceste împrejurări, deși stabilite în parte, nu conduc la concluzia că reclamanta a dobândit în mod exclusiv dreptul de proprietate asupra apartamentului.

Faptul achitării prețului locuinței de către reclamantă, deși dovedit prin ordinele de încasare a numerarului din 23.11.2006, nu constituie o dovadă determinantă a apartenenței exclusive a dreptului de proprietate. Stabilirea titularilor dreptului asupra unei locuințe privatizate rezultă din actele juridice și administrative care au stat la baza procedurii de privatizare și din efectele juridice produse de acestea, iar nu din proveniența mijloacelor financiare utilizate pentru achitarea prețului. Cu atât mai mult, în speță costul locuinței a fost calculat, conform borderoului de calcul din 06.07.2006, pentru o familie compusă din două persoane, astfel încât suma achitată de reclamantă a fost determinată luându-se în considerare și pârâtul, ceea ce contrazice teza potrivit căreia includerea acestuia ar fi avut un caracter pur formal.

Nu poate fi reținut argumentul reclamantei potrivit căruia participarea anterioară a pârâtului la privatizarea cu titlu gratuit a apartamentului ***** din str. ***** l-ar fi împiedicat să dobândească dreptul de proprietate asupra apartamentului litigios. Potrivit certificatului de arhivă*****0 din 18.02.2025, la privatizarea gratuită din 1994 a participat, alături de pârât, și reclamanta însăși, astfel încât interdicția prevăzută de art. 10 alin. (1) din Legea nr. 1324/1993,

dacă ar fi avut efectul pretins, ar fi împiedicat în egală măsură și dobândirea dreptului de către reclamantă. Aplicat consecvent, argumentul își înlătură propria premisă. În realitate, situația este reglementată de art. 5 alin. (4) din aceeași lege, invocat de reclamantă în cererea de chemare în judecată, potrivit căruia cetățenii care au participat la privatizarea unei locuințe pot privatiza ulterior o altă locuință, achitând integral costul suprafeței acesteia la prețuri comerciale. Exact această procedură a fost urmată în speță, întreaga suprafață de 28,2 m² fiind evaluată la prețuri comerciale, iar procentul de achitare gratuită fiind de 0%, ceea ce înseamnă că la privatizarea apartamentului***** nicio parte a locuinței nu a fost dobândită cu titlu gratuit, nici de reclamantă, nici de pârât. Prin urmare, interdicția dobândirii gratuite a unei a doua locuințe nu a fost încălcată.

Instanța nu poate reține nici argumentul întemeiat pe minoratul pârâtului la data privatizării și pe lipsa unor surse financiare proprii ale acestuia. Privatizarea fondului de locuințe s-a realizat în favoarea membrilor familiei care locuiau legitim în locuință, inclusiv a copiilor minori, tocmai pentru că aceștia nu dispun de venituri proprii, iar achitarea prețului de către părinte pentru copilul său minor nu exclude dobândirea dreptului de către acesta din urmă. Dimpotrivă, instanța observă că formularul cererii de privatizare prevedea, la pct. 2, o rubrică distinctă destinată consimțământului membrilor adulți ai familiei pentru privatizarea locuinței pe numele unui singur solicitant, ceea ce demonstrează că înlăturarea unui membru al familiei de la dobândirea dreptului era posibilă numai prin manifestarea expresă a voinței acestuia. Pârâtul, având la 15.06.2006 vârsta de 15 ani, nu putea exprima un asemenea consimțământ, iar renunțarea la dreptul unui minor ar fi presupus condiții suplimentare de protecție a intereselor acestuia. Astfel, minoratul pârâtului nu a constituit un impediment la dobândirea dreptului, ci, dimpotrivă, un impediment la renunțarea acestuia.

Referitor la susținerea reclamantei potrivit căreia includerea pârâtului în procesul-verbal al comisiei de privatizare ar fi putut genera cel mult constituirea unui drept real limitat de abitație, instanța reține că înscrierea din Registrul bunurilor imobile nu consemnează un drept de abitație, ci un drept de proprietate cu cota-parte 1,0, iar subcapitolul III al registrului, destinat altor drepturi înregistrate, nu conține nicio înscriere. În orice caz, eventuala constituire a unui drept de folosință în favoarea pârâtului nu ar fi de natură să înlăture dreptul de proprietate efectiv înregistrat pe numele acestuia în temeiul actelor de privatizare.

Instanța nu poate reține nici argumentul reclamantei întemeiat pe prezumția prevăzută de art. 490 alin. (1) Cod civil. Potrivit tezei a doua a aceleiași norme, prezumția potrivit căreia posesorul este proprietar al bunului nu operează în cazul în care, conform legii, dreptul de proprietate se dobândește prin înregistrare într-un registru de publicitate. Apartamentul litigios este bun imobil, dreptul de proprietate asupra acestuia se dobândește prin înregistrare în Registrul bunurilor imobile, împrejurare consemnată expres și la pct. 6 al contractului de vânzare-cumpărare din 11.12.2006, invocat de reclamantă. Prin urmare, prezumția invocată este inaplicabilă în speță, iar exercitarea posesiei asupra apartamentului de către reclamantă nu poate răsturna dreptul înregistrat.

Instanța apreciază ca neconcludente argumentele întemeiate pe faptul că anumite acte administrative ulterioare, respectiv decizia nr. 16/10 din 24.08.2007 a Consiliului local Ungheni privind transmiterea cotei-părți din terenul aferent, certificatul de urbanism din 15.03.2016 și autorizația de construire din 05.07.2016, au fost emise exclusiv pe numele reclamantei. Aceste înscrisuri nu au avut ca obiect stabilirea titularilor dreptului de proprietate asupra apartamentului și nu produc efecte constitutive ori extinctive în privința dreptului deja înregistrat, astfel încât nu sunt de natură să îl infirme.

De asemenea, lipsa unor demersuri din partea pârâtului în vederea exercitării atributelor dreptului de proprietate nu poate constitui o dovadă a inexistenței acestui drept. Neexercitarea anumitor prerogative ale proprietarului nu conduce, prin ea însăși, la pierderea dreptului și nici nu poate justifica înlăturarea unei situații juridice legal înregistrate, cu atât mai mult că, potrivit art. 440 alin. (1) Cod civil, invocat de însăși reclamanta, acțiunea în rectificare este imprescriptibilă, ceea ce confirmă că simpla trecere a timpului și pasivitatea titularului nu afectează dreptul înscris în registru.

**5.4. Lipsa contestării actelor care au stat la baza privatizării și a înregistrării**

Instanța constată că, în esență, reclamanta nu contestă corespunderea înscrierii din Registrul bunurilor imobile cu actele care i-au servit drept temei, ci își exprimă dezacordul cu însăși modalitatea în care s-a desfășurat procedura de privatizare, respectiv cu includerea fiului său, pârâtul Marcuța Victor, în calitate de participant la privatizarea apartamentului***** din mun. Ungheni, str. *****. Argumentele expuse în cerere — că includerea pârâtului s-a datorat caracterului standard al formularului cererii de privatizare, că acesta era minor și nu dispunea de surse financiare proprii și că își epuizase anterior dreptul la privatizare gratuită — vizează, toate, legalitatea actelor întocmite în cadrul procedurii de privatizare, iar nu exactitatea înregistrării efectuate în temeiul acestora.

Or, reclamanta nu a contestat niciunul dintre aceste acte. Cererea de privatizare depusă la 15.06.2006, procesul-verbal nr. 15 din 06.07.2006 al comisiei pentru privatizarea spațiului locativ, borderoul de calcul din aceeași dată, contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 8566 din 11.12.2006 și actul de înregistrare a dreptului în Registrul bunurilor imobile din 11.12.2006 nu au fost declarate nule, nu au fost anulate, modificate ori desființate în vreun alt mod și nu au fost contestate pe cale separată. Legalitatea acestor acte poate constitui obiectul unui litigiu distinct, însă nu poate fi examinată incidental, în cadrul prezentei cauze, în lipsa unei pretenții formulate în acest sens, instanța fiind obligată, potrivit art. 240 alin. (3) Cod de procedură civilă, să se pronunțe în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

Cât privește capătul de cerere referitor la declararea bunului imobil proprietate personală a reclamantei, instanța reține că acesta este lipsit de temei legal. Potrivit art. 320 alin. (2) Cod civil, invocat de însăși reclamanta, dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate. Pârâtul Marcuța Victor a dobândit dreptul de proprietate asupra apartamentului litigios în temeiul unui act juridic, respectiv în temeiul actelor de privatizare a locuinței, care au fost prezentate organului cadastral și care, potrivit certificatului eliberat de Serviciul cadastral teritorial Ungheni, au servit împreună drept temei al înscrierii de la subcapitolul II pct. 2.1 al Registrului bunurilor imobile nr. *****. Actul juridic în cauză nu a fost contestat, nu a fost declarat nul și nu a fost anulat, prin urmare continuă să își producă efectele juridice pe deplin.

În aceste condiții, declararea judecătorească a bunului ca fiind proprietate personală a reclamantei ar echivala cu înlăturarea unui drept dobândit în temeiul unui act juridic valabil, în lipsa desființării prealabile a acestuia. O asemenea soluție nu poate fi pronunțată, întrucât hotărârea judecătorească nu constituie, în speță, un mod translativ de proprietate în sensul art. 320 alin. (2) Cod civil, iar instanța nu poate substitui, printr-o constatare judiciară, efectele unei acțiuni în desființarea actului juridic care nu a fost înaintată.

Concluzia se impune și din perspectiva prevederilor art. 438 alin. (4) Cod civil, potrivit cărora acțiunea de fond care poate întemeia o acțiune în rectificare este, după caz, acțiunea în

constatarea sau declararea nulității ori a ineficienței actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau a stingerii dreptului înregistrat, acțiunea în nulitate a înregistrării, cererea de revizuire a hotărârii judecătorești ori cererea de contestare a hotărârii arbitrale. În lipsa unei asemenea acțiuni de fond și, cu atât mai mult, în lipsa desființării actelor care au generat înscrierea, situația juridică reală invocată de reclamantă nu poate fi considerată dovedită în sensul art. 438 alin. (3) Cod civil, iar înscrierea contestată nu poate fi calificată drept necorespunzătoare situației juridice reale.

Instanța constată, de asemenea, că dobândirea dreptului de proprietate asupra apartamentului litigios nu se încadrează în niciunul dintre cazurile prevăzute de art. 425 alin. (1) Cod civil, în care dreptul se constituie sau se transmite fără înregistrare în registrul de publicitate. Prin urmare, prezumția instituită de art. 416 alin. (1) Cod civil în privința dreptului înscris pe numele pârâtului putea fi răsturnată, potrivit art. 434 Cod civil, exclusiv pe calea acțiunii în rectificare, în condițiile art. 438 Cod civil, condiții care, pentru motivele expuse mai sus, nu sunt întrunite în speță.

**5.5. Privitor la recunoașterea acțiunii de către pârât**

Instanța reține că, prin referința depusă, pârâtul Marcuța Victor a comunicat că acțiunea este întemeiată și urmează a fi admisă integral, solicitând declararea bunului proprietate personală a reclamantei și radierea propriului drept de proprietate din Registrul bunurilor imobile, iar reprezentantul reclamantei a declarat în ședința de judecată că între părți, care sunt mamă și fiu, nu există litigii sau neînțelegeri.

Instanța apreciază că această poziție procesuală nu poate conduce la admiterea acțiunii. Acordul părților nu suplinește condițiile legale de dobândire a dreptului de proprietate și nu scutește instanța de obligația, prevăzută de art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, de a verifica temeinicia pretenției înaintate, cu atât mai mult atunci când efectul urmărit constă în modificarea unui registru public, opozabilă terților.

Chiar dacă poziția exprimată de pârât ar fi apreciată ca o recunoaștere făcută de titularul înregistrării, în sensul art. 438 alin. (3) Cod civil, aceasta nu îndeplinește condiția de formă prevăzută de aceeași normă, care cere ca recunoașterea să fie făcută prin declarație dată în forma cerută de lege, iar nu printr-o simplă poziție procesuală exprimată în cadrul litigiului. În orice caz, o recunoaștere nu poate crea o neconcordanță între înscriere și situația juridică reală atunci când înscrierea corespunde exact actelor care i-au servit drept temei, iar aceste acte rămân în ființă, nefiind desființate. Împrejurarea că între părți nu există niciun litigiu, invocată de reprezentantul reclamantei, confirmă că instanța nu este sesizată cu o contestare reală a exactității înscrierii, ci cu o cerere concordantă a ambelor părți de modificare a datelor din registrul public, ceea ce nu poate constitui temei pentru admiterea unei acțiuni în rectificare.

Astfel, analizând ansamblul probelor administrate în cauză, instanța constată că reclamanta nu a dovedit că dreptul de proprietate al pârâtului a fost înscris din eroare, fără temei juridic sau cu încălcarea condițiilor care au stat la baza procedurii de privatizare. Dimpotrivă, actele existente la dosar confirmă că acest drept a fost recunoscut și reflectat în documentele oficiale încă de la momentul dobândirii imobilului, având la bază un act juridic valabil, care nu a fost contestat și care își produce efectele.

În consecință, capătul de cerere privind declararea apartamentului***** din mun. Ungheni, str. ********** cu numărul cadastral *****, proprietate personală a reclamantei Marcuța Zinaida, urmează a fi respins ca neîntemeiat.

**6. Privitor la capătul de cerere privind radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile**

Capătul de cerere privind radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii din subcapitolul II pct. 2.1 în privința dreptului de proprietate al pârâtului Marcuța Victor are un caracter accesoriu față de capătul de cerere examinat mai sus, radierea fiind consecința firească a declarării bunului proprietate personală a reclamantei.

Potrivit art. 438 alin. (2) Cod civil, prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru. Radierea presupune, prin urmare, constatarea prealabilă a caracterului inexact al înregistrării, în sensul necorespunderii acesteia cu situația juridică reală.

Întrucât instanța a constatat că înscrierea dreptului de proprietate al pârâtului corespunde actelor care au stat la baza acesteia, respectiv contractului de vânzare-cumpărare nr. 8566 din 11.12.2006 și extrasului din procesul-verbal nr. 15 din 06.07.2006, iar aceste acte nu au fost desființate, înregistrarea contestată nu poate fi calificată drept inexactă, lipsind astfel însăși premisa rectificării.

Pe cale de consecință, respingerea capătului de cerere privind declararea bunului proprietate personală atrage respingerea și a capătului de cerere privind radierea înscrierii.

**În baza Cadrului Legal aplicat în principiu:**

- art. art.130, 241 din Codul de Procedură Civilă;

**Instanța de Judecată, în numele Legii**

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

1. Cererea de chemare în judecată depusă de Zinaida Marcuța împotriva lui Victor Marcuța cu privire la declararea proprietate personală a reclamantului a bunul imobil – apartamentul*****, mun. Ungheni, str. ********** număr cadastral ***** cu suprafața 92.5 m.p. și și radierea înscrisului din Registrul Bunurilor Imobile, se respinge integral.
2. Încasarea cheltuielilor de judecată suportate de către părți nu a fost solicitată.
3. Se explică dreptul părţilor şi participanţilor la proces de a solicita hotărârea redactată în cadrul termenului de decădere de 30 de zile.
4. Hotărârea poate fi atacată cu apel în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, la Curtea de Apel Nord, prin intermediul Judecătoriei Ungheni.

**Preşedintele şedinţei,**
**Judecătorul** **Mariana Stratan**

**Copia Hotărârii corespunde originalului**