Dosar civil nr.2-2519/2025
PIGD nr.2-25094040-09-2-02072025

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

23 octombrie 2025 mun.Bălţi

Judecătoria Bălţi, sediul Central,
Instanța compusă din:
Preşedintele ședinței, judecătorul Eduard Balan
grefier Ana Cruc

în sediul instanței, în ședință publică a judecat cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Băjereanu Aurel și Băjereanu Anastasia către Boico Alexandru privind evacuarea din bunul imobil și compensarea cheltuielilor de judecată,

C O N S T A T Ă :

Argumentele participanților la proces:

1. Reclamanții Băjereanu Aurel și Băjereanu Anastasia la data de 02.07.2025 au depus cerere de chemare în judecată către Boico Alexandru privind evacuarea din bunul imobil și compensarea cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea cererii de chemare în judecată au indicat că, prin contractul de vânzare-cumpărare nr.1-466 din 18.04.2025 dânșii au devenit proprietari al terenului cu suprafața de 0,0614 ha cu nr.cadastral ***** și al construcției cu suprafața de 173,2 m.p. cu nr.cadastral *****din str.*****. Ulterior, la data de 18.04.2025 dânșii au înregistrat pe numele lor dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile menționate la ASP Serviciul cadastral teritorial Bălți. Astfel, la moment sunt proprietari în exclusivitate asupra bunurilor imobile ce constau din teren cu nr.cadastral ***** și al construcției cu nr.cadastral *****din str.Calea Ieșilor din mun.Bălți.
3. Menționează că, după înregistrarea bunurilor au constatat că pe terenul menționat într-un depozit există niște utilaje pentru spălătorie auto care din spusele fostului proprietar aparțin lui Boico Alexandru. La fel de către fostul proprietar au fost informați despre faptul că în adresa pârâtului a fost deja expediată o notificare cu privire la ridicarea utilajelor ce-i aparțin însă pârâtul nu a binevoit să execute rugămintea dată, lăsând în continuare utilajul pe teritoriul bunurilor imobile ce le aparțin cu drept de proprietate.
4. Indică că, la data de 20.05.2025 au expediat în adresa pârâtului o cerere privind soluționarea litigiului dat pe cale extrajudiciară. Pârâtul a recepționat cererea adresată însă până la moment nu dorește să elibereze în mod benevol construcția ce le aparține și să-și ia utilajul menționat. Respectiv consideră că soluționarea litigiului apărut urmează a fi soluționat numai pe cale judecătorească.

5. Susțin că, la momentul dobândirii dreptului de proprietate nu există nici un contract valid de locațiune comodat sau alt titlu legal care să-i permită pârâtului ocuparea spațiului. Ulterior au notificat pârâtul în mod verbal și scris oferindu-i posibilitatea de a-și ridica echipamentele și de a elibera construcția în mod benevol însă acesta refuză să părăsească spațiul și să ridice bunurile sale blocând astfel dreptul lor de proprietate și folosință.

6. Reclamanții Băjereanu Aurel și Băjereanu Anastasia solicită obligarea pârâtului Boico Alexandru să elibereze și să evacueze construcția cu suprafața de 173,2 m.p., nr.cadastral *****.01, situată pe terenul cu suprafața de 0,0614 ha, numărul cadastral ***** din str.*****, obligarea să ridice echipamentele proprii și să restituie posesia integrală a spațiului precum și încasarea din contul pârâtului cheltuielilor de judecată.

7. La data de 02.07.2025 prezenta cerere de chemare în judecată a fost repartizată în mod automat-aleatoriu judecătorului Eduard Balan care prin încheierea din 03.07.2025 a acceptat-o în procedură contencioasă fiind fixată ședința de judecată (f.d.1,15[1]).

8. Pârâtul Boico Alexandru, prin intermediul avocatului Oceredniî Roman, la data de 21.07.2025 a depus ***referință*** pe marginea acțiunii formulate de reclamanți prin care și-a exprimat dezacordul cu acțiunea și a cerut respingerea acesteia (f.d.26-31).

9. În motivarea referinței a indicat că, la data de 01.08.2024, pârâtul Boico Alexandru a încheiat cu fostul proprietar al imobilului un contract de arendă (locațiune) având ca obiect construcţia comercială în cauză împreună cu terenul aferent. Contractul este încheiat în formă scrisă, pe termen de 1 an, până la 01.08.2025 şi are caracter gratuit. În pofida gratuităţii, contractul este unul valabil şi obligatoriu, părţile manifestând consimţământul legal la data încheierii. Până în prezent, pârâtul şi-a îndeplinit obligaţiile asumate, a folosit bunul cu bună-credinţă fără a aduce deteriorări sau a schimba destinaţia acestuia, nefiind constatate încălcări contractuale din partea sa. Ulterior încheierii contractului de arendă, fostul proprietar a înstrăinat imobilul către reclamantul Băjereanu Aurel și soția sa. La momentul dobândirii proprietăţii de către reclamant, imobilul era ocupat de pârât în temeiul contractului menţionat - pârâtul deţinea cheia construcţiei şi îşi amplasase utilajele comerciale destinate unei spălătorii auto în incintă. Acest fapt era vizibil şi cunoscut. Mai mult, chiar fostul proprietar i-a adus la cunoştinţă reclamantului existenţa situaţiei de folosinţă. Reclamantul afirmă în cerere că a fost informat despre utilajele aparţinând pârâtului lăsate pe teren şi chiar despre o notificare transmisă anterior pârâtului de către fostul proprietar. Prin urmare, reclamantul cunoştea sau cel puţin trebuia să cunoască despre existenţa contractului de arendă (ori cel puţin despre folosinţa exercitată de pârât) la momentul cumpărării imobilului. De la momentul dobândirii imobilului şi până în prezent, noul proprietar nu a iniţiat nici un demers legal de reziliere a contractului de arendă. Nu a fost transmisă pârâtului nici o notificare de reziliere unilaterală în condiţiile legii şi nici nu s-a încheiat vreun acord de desfiinţare amiabilă. Reclamantul s-a limitat la a solicita pe cale extrajudiciară pârâtului eliberarea benevolă a spaţiului. Astfel, contractul de arendă este în vigoare şi produce efecte, nefiind încetat în mod legal. Pârâtul continuă să deţină în fapt construcţia comercială în baza titlului locativ. Reclamantul nu a deţinut niciodată posesia efectivă a imobilului de la cumpărare, dat fiind că pârâtul ocupa deja spaţiul şi nu l-a părăsit. Prin urmare, reclamantul nu a fost deposedat în sensul clasic (uzurpare), ci invocă o tulburare a dreptului său de proprietate prin simplul fapt al refuzului pârâtului de a elibera imobilul înainte de termen. Contractul de arendă îndeplineşte pe deplin condiţiile legale pentru a fi opozabil reclamantului. Reclamantul a avut cunoştinţă de folosinţa exercitată de pârât la momentul dobândirii imobilului. Chiar propriile afirmaţii ale reclamantului dovedesc acest fapt. În plus, prezenţa fizică a pârâtului şi a bunurilor sale la faţa

locului era vizibilă şi ar fi trebuit în cadrul unei diligenţe normale, să alerteze pe orice cumpărător cu privire la existenţa unui drept de folosinţă. La momentul tranzacţiei, bunul se afla în posesia locatarului. Pârâtul ocupa construcţia, depozitase utilaje în incintă şi exercita controlul de fapt asupra spaţiului. Aceasta este o situaţie evidentă de posesie locativă, care, potrivit legii generează opozabilitate faţă de dobânditor indiferent de alte împrejurări. Termenul locaţiunii este de 1 an, deci nu depășește 3 ani. Astfel, chiar dacă contractul nu a fost notat în registrul bunurilor imobile, el rămâne opozabil noului proprietar datorită duratei sale relativ scurte, conform ari.1276 alin.(3) Codul civil. Pentru locaţiunile imobiliare sub 3 ani, legea acordă oricum opozabilitate fară cerinţa înscrierii, ceea ce acoperă pe deplin situaţia de faţă. În concluzie, contractul de arendă din 01.08.2024 este opozabil reclamantului-dobânditor. Acesta fiind ţinut să respecte drepturile pârâtului de locatar până la expirarea termenului contractual (01.08.2025). Noul proprietar a preluat bunul cu tot cu contractul de locaţiune existent, subrogându-se de drept în calitatea de locator, cu toate obligaţiile aferente, inclusiv obligaţia de a asigura folosinţa liniştită a locatarului pe durata convenită. Acest efect legal este prevăzut pentru protejarea securităţii circuitului civil şi a încrederii legitime a locatarilor că îşi pot exercita dreptuile până la termen, chiar dacă proprietatea se transmite altcuiva. Reclamantul nu a recurs la nici o procedură legală de denunţare sau reziliere a contractului. În speţă, pârâtul nu a încălcat obligaţia astfel reclamantul nu are un motiv legitim de reziliere. Nici o hotărâre judecătorească de încetare a contractului nu a fost pronunţată, prin urmare, contractul este pe deplin activ. Reclamantul nu poate prevala de dreptul său de proprietar pentru a înlătura un contract în vigoare, deoarece propriul său drept este, potrivit legii, limitat temporar de dreptul locatarului. Altfel spus, pârâtul nu ocupă fără drept imobilul, ci în baza unui drept locativ valabil, ceea ce face inaplicabile temeiurile legale invocate de reclamant privind evacuarea persoanelor fără titlu. Pârâtul deţine bunul ca posesor legitim, având un titlu juridic care îi conferă dreptul de a poseda şi folosi temporar construcţia. Pârâtul are un drept de folosinţă şi se află în posesie, ceea ce îl distinge fundamental de un ocupant tară titlu. Reclamantul şi-a întemeiat cererea pe dispoziţiile an.581 şi art.585 Cod civil însă condiţia primordială a acestor acţiuni este ca pârâtul-posesor să nu aibă un titlu valabil. În speţă, reclamantul nu a avut niciodată posesia efectivă iar pârâtul nu este un terţ fară drept, ci un terţ cu drept. Folosinţa pârâtului asupra imobilului nu este o tulburare ilicită, ci exercitarea unei prerogative conferite de contract. Pârâtul a încheiat un contract şi şi-a planificat activitatea/bunurile în considerarea faptului că are drept de folosinţă până la 01.08.2025. Admiterea unei evacuări forţate anterior termenului ar submina această încredere şi ar transmite mesajul periculos că inclusiv tractele valabile pot fi desconsiderate arbitrar prin simpla schimbare a proprietarului. În speţă, toate condiţiile sunt îndeplinite, deci contractul urmează bunul și se impune respectat (f.d.26-31).

În cadrul ședinței de judecată pentru dezbateri judiciare:

10. Reclamantul Băjereanu Aurel în ședința de judecată, a susținut pe deplin cererea de chemare și a cerut admiterea acesteia pe motivele invocate.

11. Reprezentantul reclamanților Băjereanu Aurel și Băjereanu Anastasia, în ședința de judecată, a susținut pe deplin cererea de chemare în judecată pe motivele de fapt și de drept invocate, a reiterat poziția expusă în cerere și a solicitat obligarea pârâtului Boico Alexandru să elibereze și să evacueze construcția cu suprafața de 173,2 m.p., nr.cadastral *****.01, situată pe terenul cu suprafața de 0,0614 ha, numărul cadastral ***** din str.*****, obligarea să ridice echipamentele proprii și să restituie posesia integrală a spațiului precum și încasarea din contul pârâtului cheltuielilor de judecată.

12. Reprezentantul pârâtului Boico Alexandru, avocatul Oceredniĭ Roman, în ședința de judecată, a cerut respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

Aprecierea instanței:

13. Ascultând explicațiile participanților la proces, examinând probatoriul cauzei administrat pentru dovedirea celor invocate și raportându-l, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată consideră că acțiunea urmează a fi admisă, din următoarele considerente.

14. Potrivit art.239 Codul de procedura civilă, *hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.*

15. În temeiul art.240 alin.(1) Codul de procedură civilă, *la deliberarea hotărîrii, 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.*

16. Articolul 5 alin. (1) Codul de procedură civilă declară că, *orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.*

17. Din probatoriul administrat instanța a stabilit că, potrivit certificatului din registrul bunurilor imobil eliberat la 22.04.2025 urmează că terenul pentru construcții nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,0614 ha împreună cu bunul imobil construcție comercială, prestarea serviciilor nr.cadastral *****cu suprafața de 173,2 m.p. situate în ***** sunt înregistrate cu drept de proprietate cu cota-parte 1.0 după Băjereanu Anastasia și Băjereanu Aurel, temeiul înscrierii fiind contractul de vânzare-cumpărare nr.1-466 din 18.04.2025, data înregistrării 18.04.2025 (f.d.13).

18. Actele cauzei mai atestă că, anterior procurării bunurilor imobile menționate de către Băjereanu Anastasia și Băjereanu Aurel și înregistrării dreptului de proprietate asupra acestora, între fostul proprietar al bunurilor și pârâtul Boico Alexandru la 01.08.2024 a fost încheiat contract de arendă în privința încăperii din str.Calea Ieșilor mun.Bălți cu suprafața de 173,2 m.p., pe un termen de 1 an până la 01.08.2025 (f.d.33).

19. Reclamanții Băjereanu Anastasia și Băjereanu Aurel invocă că, după înregistrarea bunurilor au constatat că pe terenul menționat într-un depozit există niște utilaje pentru spălătorie auto care din spusele fostului proprietar aparțin lui Boico Alexandru. La fel de către fostul proprietar au fost informați despre faptul că în adresa pârâtului a fost expediată o notificare cu privire la ridicarea utilajelor ce-i aparțin însă pârâtul nu a binevoit să execute rugămintea dată lăsând în continuare utilajul pe teritoriul bunurilor imobile ce le aparțin cu drept de proprietate.

20. Conform cererii de soluționare a litigiului pe cale extrajudiciară din 20.05.2025, Băjereanu Aurel și Băjereanu Anastasia au solicitat lui Boico Alexandru ca în termen de 10 zile să ridice în mod benevol utilajele ce îi aparțin de pe bunurile imobile ce le aparțin cu drept de proprietate, cu transmiterea cheilor de la poartă, în caz contrar vor fi nevoiți să se adreseze în instanța de judecată cu o acțiune prin care vor solicita evacuarea silită a acestuia și a utilajelor ce îi aparțin cu încasarea tuturor cheltuielilor suportate (f.d.11-12).

21. Având în vedere că pârâtul nu a reacționat la cererea de soluționare a litigiului pe cale extrajudiciară deși a recepționat-o la 20.05.2025 (f.d.15), reclamanții Băjereanu Aurel și Băjereanu Anastasia la data de 02.07.2025 au formulat prezenta cerere de chemare în judecată către Boico Alexandru, solicitând obligarea pârâtului Boico Alexandru să elibereze

și să evacueze construcția cu suprafața de 173,2 m.p., nr.cadastral *****.01, situată pe terenul cu suprafața de 0,0614 ha, numărul cadastral ***** din str.*****, obligarea să ridice echipamentele proprii și să restituie posesia integrală a spațiului precum și încasarea din contul pârâtului cheltuielilor de judecată.

22. Potrivit prevederilor art.46 alin.(1) din Constituția Republicii Moldova, *dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului, sînt garantate.* Alin.(2) *Nimeni nu poate fi expropriat decît pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire.*

23. Conform prevederilor art.500 alin.(1) Codul civil, *proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului*. Alin.(2) *Dreptul de proprietate este perpetuu.*

24. În baza art.501 alin.(1) din Codul civil, *proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă*. Alin.(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.*

25. În temeiul art.509 alin.(2) Codul civil, *dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietateca efect al dobîndirii cu bună-credinţă.*

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

27. Conform art.585 alin.(1) Codul civil, *dacă dreptul proprietarului este tulburat în alt mod decît prin uzurpare sau privare de posesie, proprietarul este în drept să ceară instanţei să fie apărat.*

28. Din normele sus citate rezultă că, dreptul de proprietate este considerat ca fiind cel mai complet drept real, proprietarul având toate atributele acestui drept și anume dreptul de posesiune, dreptul de folosință și dreptul de dispoziție.

29. Instanța de judecată subliniază că, este inadmisibilă crearea de impedimente de către terțe persoane la folosirea bunurilor imobile de către proprietar. Legislația protejează dreptul la posesiune netulburată atât a posesorului, cât și a proprietarului, astfel o terță parte urmează să înceteze acțiunile prin care limitează celeilalte părți dreptul la folosință a imobilului.

30. Instanța reține că acțiunea de evacuare este un instrument juridic important pentru protejarea dreptului de proprietate și asigurarea folosinței legale a imobilelor. Acțiunea de evacuare este utilizată pentru apărarea dreptului de proprietate sau de folosință al unei persoane asupra unui bun imobil. Aceasta are anumite caracteristici definitorii: - acțiunea de evacuare are un caracter personal, deoarece este formulată împotriva ocupantului imobilului (persoană fizică sau juridică) care nu are un titlu valabil pentru a-l folosi; - obiectul îl reprezintă eliberarea unui imobil de către ocupantul fără titlu, fie prin încetarea folosinței de către acesta, fie prin înlăturarea bunurilor sale din imobil; -scopul este restabilirea folosinței legale a imobilului în favoarea reclamantului, prin eliberarea bunului de orice persoane sau bunuri ce-l ocupă fără drept.

31. Din materialele dosarului cercetate în cadrul examinării cauzei cât și explicațiile participanților la proces, instanța conclude că reclamanții Băjereanu Aurel și Băjereanu Anastasia în calitate de proprietari ai bunului imobil situat în ***** număr cadastral ***** și *****.01, sunt în imposibilitate de a-și exercita pe deplin dreptul de proprietate asupra bunului imobil, fiindu-le create obstacole de către pârâtul Boico Alexandru exprimate prin

păstrarea utilajelor ce-i aparțin în bunul imobil menționat, temei pentru care instanța consideră acțiunea reclamanților ca fiind întemeiată și pasibilă admiterii, or normele de drept material acordă protecție proprietarilor, generând un drept clasic de a poseda lucrul care formează obiectul proprietății. Caracterul juridic al proprietății conferă titularului dreptului de proprietate de a întrebuința lucrul potrivit naturii ori destinației sale, de a-l folosi și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu.

32. Prin urmare, în cazul în care Băjereanu Aurel, la fel ca și Băjereanu Anastasia au dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului indicat, din momentul înscrierii în registrul bunurilor imobile, iar pârâtul Boico Alexandru prin păstrarea în imobilul respectiv a bunurilor sale fără acordul proprietarilor, le îngrădește exercitarea dreptului de proprietate, instanţa constată că reclamanții au dreptul de posesiune şi de folosinţă asupra acestui imobil, or, proprietarii sunt în drept să-şi revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia.

33. În așa mod, raportând normele de drept sus citate la speţa dată, instanţa reţine că acţiunea înaintată de către Băjereanu Aurel și Băjereanu Anastasia privind evacuarea din bunul imobil este îndreptată spre a restabili dreptul de posesie ce le aparţine proprietarilor şi care le-a fost îngrădit de către pârât.

34. Mai mult, instanța reține, că pârâtul nu a prezentat probe, ce ar confirma înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului acestuia de posesie și folosință a bunului imobil situat în ***** iar, din materialele cauzei rezultă că, careva grevări sau drepturi reale ale altor persoane, în afara reclamanților, asupra acestui bun imobil, la moment nu sunt înscrise.

35. În acest context, sunt relevante prevederile art.37 alin.(1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998, *consecinţele juridice ale înregistrării apar după efectuarea înscrierii despre drepturile asupra bunului imobil în registrul bunurilor imobile. După efectuarea înscrierii în registrul bunurilor imobile, data autentică a înregistrării este data primirii cererii de înregistrare, care trebuie să fie inclusă în condica de cereri.*

36. Prin urmare, instanța conchide, că atât timp cât dreptul pârâtului de posesie și folosință asupra bunului imobil litigios nu a fost înscris, în modul stabilit, în Registrul bunurilor imobile, la fel, lipsește acordul proprietarilor, acesta nu este în drept de a dispune de bunul în cauză.

37. Instanța reține că pârâtul și-a fundamentat apărarea pe existența contractului de locațiune încheiat la 01.08.2024 cu fostul proprietar al bunurilor imobile, contract valabil până la data de 01.08.2025. Totuși, acest argument nu poate fi reținut de instanță, deoarece contractul de locațiune nu este opozabil reclamanților, noilor proprietari, iar pârâtul își menține ocupația spațiului fără drept. Mai mult, la materialele cauzei nu se regăsește nici un înscris care ar demonstra că la momentul dobândirii bunurilor, contractul de locațiune a fost adus la cunoștința reclamanților care au indicat și în cererea de chemare în judecată că după înregistrarea bunurilor au constatat că pe terenul menționat într-un depozit există utilaje pentru spălătorie auto ce aparțin pârâtului, prin urmare contractul de locațiune fiind astfel lipsit de opozabilitate față de aceștia și își încetează efectele față de noii proprietari în momentul transmiterii dreptului de proprietate.

38. Așadar, contractul de locațiune invocat de pârât, nefiind înregistrat, nefiind adus la cunoștința reclamanților și nefiind opozabil acestora, nu produce efecte față de noii proprietari ai imobilului. Prin urmare, pârâtul ocupă spațiul fără niciun drept legal, motiv pentru care este justificată obligarea acestuia la eliberarea bunului imobil prin evacuarea tuturor bunurilor ce îi aparțin și restituirea posesiei reclamanților.

39. Într-o altă ordine de idei, la data examinării și soluționării cauzei, termenul contractului era deja expirat, ceea ce înlătură categoric orice pretenție a pârâtului la un drept de posesie asupra imobilului. Ocuparea în continuare a spațiului reprezintă o încălcare evidentă și nejustificată a dreptului de proprietate al reclamanților, astfel încât evacuarea pârâtului și restituirea posesiei se impun în mod necesar.

40. Conform art.1 Protocolul 1 la Convenția Europeană pentru apărarea Drepturilor Omului şi Libertăților Fundamentale, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică şi în condițiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului. Prevederi similare se regăsesc în art.46 din Constituție.

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

42. În conformitate cu art.130 alin.(1) Codul de procedură civilă, *instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*

43. Având în susţinere dispoziţiile legale nominalizate mai sus, analizând toate probele în ansamblu, din punct de vedere al veridicităţii şi pertinenţei acestora, instanța de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată înaintată Băjereanu Aurel și Băjereanu Anastasia către Boico Alexandru privind evacuarea din bunul imobil urmează a fi admisă integral, cu obligarea pârâtului Boico Alexandru să elibereze bunul imobil situat în ***** număr cadastral ***** și *****.01, care îi aparține cu drept de proprietate lui Băjereanu Aurel și Băjereanu Anastasia, prin evacuarea tuturor bunurilor ce-i aparțin.

44. În conformitate cu art.82 Codul procedură civilă, *cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.*

45. În conformitate cu art.94 alin.(1) 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.*

46. Având în vedere faptul că, reclamanții au suportat cheltuieli de judecată care constau din cheltuieli pentru taxa de stat în sumă 250 lei (f.d.4) și cheltuieli pentru taxa de timbru în sumă de 200 lei (f.d.2), instanţa de judecată va încasa de la pârât, în beneficiul reclamanților, cheltuielile de judecată în sumă totală de 450 lei.

47. În conformitate cu art.90 lit.i) Codul de procedură civilă, *din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte cheltuielile de asistenţă juridică.*

48. În conformitate cu art.96 alin.(1) Codul 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.* Alin.(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.*

49. Conform art.63 alin.(4) al Legii cu privire la avocatură nr.1260-XV din 19.07.2002, *cheltuielile suportate de client în legătură cu acordarea de către avocat a asistenţei juridice la apărarea drepturilor şi intereselor lui legitime în cauzele penale, civile şi administrative*

urmează a fi compensate integral şi proporţional cerinţelor admise (respinse) de partea adversă.

50. Instanța notează și faptul că, reclamantului i-a fost acordată asistenţă juridică de către avocatul Anton Vasile, în baza contractului de asistenţă juridică din 01.07.2025, fiind eliberat un mandat în acest sens (f.d.6).

51. Astfel, la materialele cauzei reclamanții au prezentat bonul de plată pentru asistența juridică Seria DAA nr.70839831 din 17.07.2025 în sumă de 6 500 lei (f.d.22), cheltuieli care se pretind a fi încasate din contul pârâtului Boico Alexandru.

52. În speță, actele anexate întru justificarea cheltuielilor de asistenţă juridică legitimează admiterea pretenției de încasare a cheltuielilor de asistență juridică acordată de către avocatul reclamanților, în sumă de 6 500 lei, ca fiind reale, necesare şi rezonabile.

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

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Băjereanu Aurel și Băjereanu Anastasia către Boico Alexandru privind evacuarea din bunul imobil și compensarea cheltuielilor de judecată.

Se obligă Boico Alexandru să elibereze bunul imobil situat în ***** număr cadastral ***** și *****.01, care îi aparține cu drept de proprietate lui Băjereanu Aurel și Băjereanu Anastasia, prin evacuarea tuturor bunurile ce-i aparțin.

Se încasează de la Boico Alexandru în beneficiul lui Băjereanu Aurel și Băjereanu Anastasia suma de 6950 (șase mii nouă sute cincizeci) lei, drept compensare a cheltuielilor de judecată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Bălţi, sediul Central.

Preşedintele ședinței,
Judecător **Eduard Balan**