Dosar nr. 2-4144/26
2-26032209-12-2-13032026

HOTĂRÂRE
ÎN NUMELE LEGII
(dispozitiv)

26 mai 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău, sediul Centru
Instanța compusă din:
Președintele şedinţei, judecătorul Alina Gorceac
Grefier Sîngereanu Marina

Cu participarea: reprezentantul reclamantului *****, avocatul Graur Sergiu, pârâtului *****,

În lipsa: reclamantului *****,

examinând în şedinţă de judecată publică, pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către ***** împotriva ***** cu privire la revendicarea bunului imobil din posesie și folosință, evacuarea din bunul imobil și încasarea cheltuielilor de judecată,

A C O N S T A T A T :

Argumentele participanților la proces:

La 12.03.2026, avocatul Graur Sergiu, în interesele lui ***** a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui ***** cu privire la revendicarea bunului imobil din posesie și folosință, evacuarea din bunul imobil și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, indică faptul că la 02.03.2018 între V***** în calitate de vânzători și ***** în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr.2240 din aceiași dată, autentificat de către notarul Daniela Țurcan. În temeiul acestui contract, ***** a procurat imobilul locativ, amplasat în mun. Chișinău, sir. Socoleni 4, ap.20, imobil cu nr. cadastral ***** Vânzătorii V*****, la rândul lor au procurat acest apartament prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 538 din 26.01.2015 de la *****, însă ***** locuia în continuare în acest imobil și după înstrăinare în calitate de locatar. Având în vedere că achiziția efectuată de către reclamant purta un caracter investițional, ultimul a fost lăsat să locuiască în continuare în acest apartament.

Menționează că de ceva timp, reclamantul *****, a solicitat pârâtului eliberarea spațiului locativ pentru că are nevoie însăși de el și înainte de toate este necesitatea de a face careva renovări (reparație). Nenumăratele adresări și promisiuni de eliberare a spațiului nu s-au soldat cu succes. Tentativele de a lua legătura cu pârâtul și evitarea unui litigiu nu se soldau cu succes, or ultimul sub diferite aspecte tergiversa eliberarea spațiului locativ.

Invocă faptul că într-un final la 17.01.2026 a fost stabilită o întâlnire cu pârâtul, întâlnire la care s-a încercat evitarea unui proces de judecată, pârâtului fiindu-i înmânată contra semnătură cererea privind eliberarea spațiului locativ, în acest sens fiind acordat un termen de până la 31.01.2026. După scurgerea termenului, pârâtul a lansat iarăși promisiuni însă nu le-a onorat.

Susține că la momentul de față, pârâtul evită o altă întâlnire și refuză părăsirea spațiului locativ ce îi aparține reclamantului, cu toate că între reclamant și pârât nu există un raport juridic prin care ultimul ar fi îndreptățit să mențină în continuare posesia asupra bunului.

În drept, reclamantul își întemeiază acțiunea în baza art. 38, 166, 167 din Codul de procedură civilă și art.581 Cod civil al RM.

Astfel, solicită revendicarea din posesia și folosința pârâtului cu transmiterea către reclamant a bunului imobil cu nr. cadastral ***** evacuarea pârâtului și a tuturor persoanelor ce locuiesc în imobilul cu nr. cadastral ***** fără acordarea altui spațiu locativ; încasarea cheltuielilor de judecată ce constau din taxa de stat pentru acțiunea nepatrimonială în sumă de 250 lei și a taxei de timbru în sumă de 200 lei, precum și încasarea onorariului avocatului în mărime de 20 000 lei.

Reclamantul ***** în ședința de judecată nu s-a prezentat, fiind citat legal despre data, locul și ora ședinței de judecată, însă drepturile și interesele acestuia au fost reprezentate de avocatul Graur Sergiu, care a susținut cererea de chemare în judecată înaintată pe motivele de fapt și de drept invocate și a solicitat admiterea integrală a acesteia.

Pârâtul ***** în ședința de judecată nu a recunoscut acțiunea, solicitând respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

Aprecierea instanței:

*Audiind participanții la proces, apreciind argumentele părților litigante întru susținerea pretențiilor formulate și obiecțiile înaintate, ținând cont de probatoriul administrat și legislația pertinentă, instanța de judecată consideră necesar de a admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Graur Sergiu, în interesele lui ***** împotriva ***** cu privire la revendicarea bunului imobil din posesie și folosință, evacuarea din bunul imobil și încasarea cheltuielilor de judecată, reieșind din următoarele considerente.*

Conform art. 117 alin. (1) Cod de procedură civilă, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.

Potrivit 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.

În conformitate cu prevederile 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.

Instanța judecătorească, conform art. 130 Cod de procedură civilă, 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. 239 Cod de procedură civilă, 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

Conform art. 240 alin. (1),(3) Cod 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. Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Din materialele cauzei se atestă, că potrivit extrasului din registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor eliberat la 16.09.2025, reclamantul ***** este proprietarul bunului imobil – a*****, temeiul înscrierii constituindu-l contractul de vânzare/cumpărare nr. 2240 din 02.03.2018.

Astfel, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 2240 din 02.03.2018, autentificat de notarul Țurcan Daniela, vânzătorii V***** au vândut, iar cumpărătorul ***** a cumpărat imobilul cu numărul cadastral 0*****

La data de 17.01.2026 ***** a formulat către ***** cerere prin care a solicitat eliberarea/părăsirea spațiului locativ din mun. Chișinău, s*****și evacuarea tuturor bunurilor ce îi aparțin cu drept de proprietate.

În conținutul art. 500 alin. (1), alin. (2) Cod civil este reglementat că, proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu.

Din textul art. 501 alin. (1), alin. (2) Cod civil ”Proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. 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.”

Din economia art. 581 alin. (1) din același cod, reiese 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.”

Reieșind din pretențiile deduse judecății și temeiul de drept invocat de către reclamant, instanța de judecată concluzionează că, raportul juridic material-litigios dintre părți este prezumat în materia dreptului de proprietate privată.

Așa fiind, revine instanței sarcina de a aprecia, în lumina tuturor elementelor relevante de care dispune, dacă există temei legal în baza căruia pârâtul poate avea în posesie și folosi în continuare bunul imobil proprietate privată al reclamantului, dacă este îndreptățit reclamantul la revendicarea bunului său prin evacuarea din acesta a pârâtului, altor persoane și a bunurilor.

În acest context din materialele cauzei se atestă că între părțile în litigiu nu există nici un raport juridic, pârâtul ***** nedeținând dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 20, cu suprafața totală de 51,8 m.p., situat pe adresa: mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. Socoleni, nr.4, nefiind stabilit nici un alt careva drept ce ar permite pârâtului ocuparea acestui bun imobil și nu au fost prezentate probe ce ar justifica ocuparea legitimă a acestuia.

În speța dedusă judecății, instanța a stabilit cu certitudine faptul că pârâtul ***** nu este proprietarul bunului im***** astfel se atestă stăpânirea fără drept de către pârâtul ***** al bunului imobil menționat, iar reclamantul *****, ca proprietar al bunului imobil are dreptul să dețină bunul și să excludă pe oricine îl stăpânește fără drept, inclusiv prin promovarea acțiunii de revendicare și evacuare din bunul imobil.

În astfel de circumstanțe, proprietarul bunului imobil, în speță reclamantul *****, este în imposibilitate reală și obiectivă de a-și exercita dreptul de proprietate asupra bunului imobil. Prin urmare, în opinia instanței de judecată, reclamantul este îndreptățit să intenteze acțiune privind revendicarea din posesie și folosință a bunului imobil, precum și evacuarea persoanelor și bunurilor acestora din bunul imobil . Or, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale.

Prin urmare, instanța concluzionează că pârâtul ***** nelegitim a ocupat imobilul care este proprietate exclusivă a reclamantului *****.

Cu referire la argumentele părții pârâte în privința faptului, că acesta și ***** au convenit că bunului im***** va fi răscumpărat de către *****, nu sunt relevante și nu pot fi reținute de către instanța de judecată, în condițiile în care între ***** și ***** a fost încheiat un contract de vânzare-cumpărare, care este un act juridic valabil, care produce efecte juridice și nu a fost contestat de către *****.

Reieșind din cele expuse, pretențiile reclamantului privind revendicarea din posesia și folosința a bunului imobil și evacuarea pârâtului şi a tuturor persoanelor ce locuiesc în bunul imobil cu nr. cadastral *****, fără acordarea altui spațiu locativ, sunt întemeiate, acțiunea fiind înaintată întru apărarea dreptului de proprietate, drept garantat de art. 46 din Constituția RM și art.1§1 din Primul Protocol adițional la Convenția europeană pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

Cu referire la pretenția privind încasarea cheltuielilor de judecată, instanța de judecată ajunge la concluzia de a admite parțial cerința respectivă din următoarele considerente.

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

Potrivit art. 96 alin. (1), (1/1) din 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. Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Pornind de la practica CEDO, cheltuielile pentru asistenţa juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate şi rezonabile ca mărime. Pentru dovada cheltuielilor suportate, prin prisma practicii CEDO, se evidențiază necesitatea prezentării, de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor, a următoarelor documente: a. dovada achitării onorariilor avocaţilor (copii de pe dispoziţiile de plată prin virament sau bonurile de plată); b. copia de pe facturile de strictă evidenţă, emisă pentru clienţipersoane juridice şi în alte cazuri stabilite de legislaţie; c. listă detaliată a actelor/acţiunilor efectuate de avocat şi a timpului aferent acestora (cu tariful şi orarul).

Instanța de judecată învederează că, cheltuielile de asistență juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate și rezonabile ca mărime.

Aici, necesită a fi evidențiat faptul că, caracterul rezonabil al cheltuielilor semnifică faptul că, în raport cu natura activității efectiv prestate, complexitatea, riscul implicat de existența litigiului sau și reputația celui care acorda asemenea servicii, ele să nu fie exagerate.

Corespunzător, pentru determinarea caracterului rezonabil al cheltuielilor compensației acordate și pentru o apreciere corectă, se va ține cont de: a) complexitatea cauzei; noutatea și dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speță; b) aportul avocatului la soluționarea cauzei; c) timpul și munca depusă de avocat; d) aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistența (cunoștințe tehnice speciale, cunoașterea profundă a unor reglementări de profil, cunoașterea limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienți specifici etc.); e) faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; f) rezultatul obținut; g) restricțiile de timp impuse de client și de circumstanțele cauzei; h) natura și durata relației dintre avocat și client; i) experiența, reputația și abilitatea avocatului; j) justificarea și ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; k) suma despăgubirilor pretinse în cauză; l) alți factori, la discreția instanței. Relevantă speței este și jurisprudența internațională prin prisma practicii CtEDO, conform căreia, cheltuielile pentru asistența juridică trebuie să fie necesare,

realmente angajate și rezonabile ca mărime. Cuantumul cheltuielilor pentru asistența juridică trebuie astfel stabilit, încât acesta să fie rezonabil și să nu constituie sume excesive.

În acest context se reține, că reclamantul ***** a fost reprezentat în prezentul proces de către avocatul Graur Sergiu, împuternicit în baza mandatului avocațial seria MA nr.1934177 din 18.09.2025. De asemenea la materialele cauzei este anexat ordinul de încasare a numerarului nr. 29779581 din 18.09.2025, în care se indică cuantumul serviciilor conform contractului de asistență juridică nr. 1/09 în mărime de 20 000 lei.

Instanța subliniază că la materialele cauzei nu a fost identificat nici un raport privind activitatea avocatului cu listă detaliată a actelor/acţiunilor efectuate de avocat şi a timpului aferent acestora (cu tariful și orarul).

Astfel, luând în considerație circumstanțele cauzei, instanța de judecată consideră că suma de 20 000 lei solicitată cu titlul de cheltuieli pentru asistență juridică este exagerată, însă consideră că suma de 2 000 lei, cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, este reală, necesară și rezonabilă, în coraport cu cazul examinat. Or, cauza este de o complexitate medie, dificultatea problemelor juridice ridicate nu este sporită, munca avocatului în această cauză nu a limitat capacitatea sa de a lucra în alte dosare, ultimul fiind prezent la o singură ședință de judecată la care și a fost examinată cauza în fond.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea 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.

Instanța reține că la înaintarea prezentei acțiuni, reclamantul a achitat taxa de timbru în mărime de 200 lei, fapt confirmat prin nota de plată seria A nr. 00036705982413 din 12.03.2026, precum și taxa de stat în mărime de 250 lei, fapt confirmat prin nota de plată seria A nr. 00919705982936 din 12.03.2026.

Prin urmare, având în vedere că reclamantul a avut câștig de cauză, instanța de judecată consideră necesar de a încasa de la pârâtul ***** în beneficiul lui *****, cheltuielile de judecată sub forma taxei de timbru în sumă de 200 lei și taxei de stat în sumă de 250 lei.

Luând în considerație cele expuse și examinând probatoriul administrat la dosar, prin prisma prevederilor legale ce guvernează prezentul litigiu, instanța de judecată ajunge la concluzia de a admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de avocatul Graur Sergiu, în interesele lui ***** împotriva lui ***** cu privire la revendicarea bunului din posesie și folosință, evacuarea din bunul imobil și încasarea cheltuielilor de judecată.

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

HOTĂRĂȘTE:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de către ***** împotriva ***** cu privire la revendicarea bunului din posesie și folosință, evacuarea din bunul imobil și încasarea cheltuielilor de judecată.

Se revendică din posesia și folosința lui ***** (IDNP *****) cu transmiterea către ***** (IDNP *****) a bunului imobil cu nr. cadastral *****.

Se evacuează ***** (IDNP *****) şi toate persoanele ce locuiesc în bunul imobil cu nr. cadastral *****, fără acordarea altui spațiu locativ.

Se încasează de la ***** (IDNP *****) în beneficiul lui ***** (IDNP *****), taxa de stat în sumă de 250 (două sute cincizeci) lei, taxa de timbru în sumă de 200 (două sute) lei, și suma de 2 000 (două mii) lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

În rest pretențiile se resping ca fiind neîntemeiate.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la ziua pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Președintele ședinței,

Judecător /semnat/ Alina Gorceac

Copia corespunde cu originalul