Dosarul: nr. 2ps-675/22 (2-22173619-12-2ps-28112022)

H O T Ă R Â R E

Î N N U M E L E G I I

27 octombrie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău sediul Râșcani

Instanţa de judecată:

Preşedintele şedinţei, judecătorul Alexandru Mardari

Grefier Gabriela Popa, Andrei Hristiniuc

cu participarea administratorului „Negistan” SRL Gheorghe Curca, reprezentantului „Negistan” SRL avocat Anatolie Toia, în lipsa intervenienților accesorii Curca Tatiana, Enachi Vera, Botnaru Olga, Enachi Natalia, Raețchi Natalia, Consiliul local or. Durlești, Primarul or. Durlești, IP „Agenția Servicii Publice” care au fost înștiințați legal

examinând în sediul instanței, în ședință de judecată publică cauza civilă la cererea depusă de Negistan” SRL de constatare a uzucapiunii dreptului contrar contrar cuprinsului registrului de publicitate,-

C O N S T A T Ă:

Argumentele părții solicitante

1. La data de 24 noiembrie 2022 reprezentantul petiționarul „Negistan” SRL, avocatul Anatolie Toia a formulat o cerere către Consiliul local or. Durlești, Primarul or. Durlești, IP „Agenția Servicii Publice”, intervenienților accesorii Curca Tatiana, Enachi Vera, Botnaru Olga, Enachi Natalia, Raețchi Natalia cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate prin uzucapiune.
2. În motivarea cererii a invocat că, în anul 1999, SA „Durlești” a participat la Programul Național „Pământ”, în cadrul căruia au fost supuse procesului de privatizare bunurile agricole, inclusiv terenurile și construcțiile cu destinație agricolă. Ca urmare a acestui proces, deținătorii cotelor valorice urmau să dobândească dreptul de proprietate privată asupra cotelor valorice corespunzătoare, inclusiv asupra construcțiilor la care petiționarul își întemeiază pretențiile, ulterior radierii dreptului de proprietate al SA „Durlești”.
3. În același context s-a menționat că, în temeiul deciziei Comisiei de privatizare și al autorității administrației publice locale a Primăriei Durlești, începând cu data de 26.07.2000, bunurile imobile au fost administrate și utilizate de către SRL „Negistan”, prin intermediul lui Genunchi Vasile, cu comportamentul specific unui proprietar.

4. De asemenea, toate obligațiile fiscale, precum și cheltuielile aferente întreținerii, reparării și administrării bunurilor au fost suportate de către SRL „Negistan”, aceasta exercitând gestiunea patrimoniului până la momentul înregistrării cotei-părți a cotașilor în registrul de publicitate imobiliară.
5. Reieșind din faptul că, începând cu data radierii SA „Durlești”, respectiv 29.08.2000, și până în prezent, petiționarul a posedat și a administrat bunurile imobile cu numerele cadastrale ***** în calitate de proprietar de bună-credință.
6. De asemenea, se specifică că Departamentul Cadastral nu a înscris până la acest moment în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra cotelor de 14,448% aferente imobilului cu nr. cadastral ***** și de 35,928% aferente imobilului cu nr. cadastral *****, cote care au fost posedate și administrate în mod exclusiv de către petiționar.
7. Totodată, bunurile respective au fost evaluate în scop fiscal, iar impozitele aferente au fost achitate în mod constant de către petiționar. În aceste condiții, petiționarul indică că nu poate fi reținută o altă soluție juridică decât constatarea intervenirii uzucapiunii asupra cotelor-părți din bunurile imobile menționate și dispunerea înregistrării dreptului de proprietate corespunzător.
8. Indică petiționarul, că cotele-părți neînregistrate nu au caracter litigios, întrucât, în perioada anilor 2001–2011, SRL „Negistan” a dobândit cotele valorice de la deținătorii acestora, fără însă a perfecta forma notarială a tranzacțiilor încheiate. Iar, deținătorii cotelor valorice au transmis actele în original administratorului din perioada respectivă, și anume lui Genunchi Vasile.
9. În contextul dat, având în vedere lipsa respectării formei cerute de lege pentru valabilitatea contractelor, instanța apreciază că procedura constatării intervenirii uzucapiunii se impune ca fiind calea juridică adecvată și eficientă, în raport cu recunoașterea dreptului de proprietate întemeiată pe contracte care nu au respectat condițiile de formă prevăzute de lege.
10. Astfel că, în viziunea petiționarului, cote-părți din bunurile imobile urmează a fi înregistrate oficial în favoarea SRL „Negistan”, întrucât, în fapt, aceasta deține dreptul de proprietate asupra cotelor de 14,448% aferente imobilului cu nr. cadastral ***** și de 35,928% aferente imobilului cu nr. cadastral *****, a căror constatare este solicitată. Or, petiționarul a utilizat și a administrat aceste imobile cu comportamentul unui bun proprietar pe o perioadă de 22 de ani, aspect dovedit prin înscrisurile anexate la dosar, precum și susceptibil de a fi confirmat prin proba testimonială.
11. Reprezentantul petiționarul „Negistan” SRL, avocat Anatolie Toia consideră că, în soluționarea prezentei spețe, urmează a fi aplicate normele de drept prevăzute la art. 420 din Codul civil, art. 509 alin. (2) din Codul civil și art. 526 din Codul civil.

12. Reieșind din cele invocate, reprezentantul petiționarului, SRL „Negistan”, avocat Anatolie Toia, solicită constatarea intervenirii uzucapiunii asupra cotei-părți neînregistrate de 35,928% aferentă bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, or. Durlești, str. Nicolae Dimo nr. 15, înscris anterior în Registrul bunurilor imobile ca proprietate a SA „Durlești”, persoană juridică înregistrată la data de 06.10.1995 cu nr. 105046700 și radiată la 29.08.2000, precum și recunoașterea dreptului de proprietate prin uzucapiune imobiliară în favoarea SRL „Negistan” (IDNO: 1005600062424), contrar cuprinsului registrului de publicitate, pentru cota-părți neînregistrată. Cât și constatarea intervenirii uzucapiunii asupra cotei-părți neînregistrate de 14,448% aferentă bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, or. Durlești, str. Nicolae Dimo nr. 11, înscris anterior în Registrul bunurilor imobile ca proprietate a SA „Durlești”, persoană juridică înregistrată la data de 06.10.1995 cu nr. 105046700 și radiată la data de 29.08.2000, precum și recunoașterea dreptului de proprietate prin uzucapiune în favoarea SRL „Negistan” (IDNO: 1005600062424), contrar cuprinsului registrului de publicitate, pentru cota-părți neînregistrată.

Poziția și argumentele persoanei interesate.

13. În cadrul examinării cauzei, poziția persoanei interesate, respectiv Consiliul local al or. Durlești și Primarul or. Durlești, a fost prezentată prin reprezentantul legal al acesteia, avocatul Denis Grecu.
14. Astfel a invocat că potrivit materialului probatoriu administrat în cauză, instanța constată că bunul imobil – clădirea cu nr. cadastral *****, amplasată în or. Durlești, str. *****, precum și construcția cu nr. cadastral *****, situată în mun. Chișinău, or. Durlești, str. *****, se află în proprietatea mai multor persoane, printre care se regăsește și administratorul SRL „Negistan”, Curca Gheorghe.
15. În același timp, atenționează asupra faptului că, administrația publică locală este proprietara doar a terenurilor pe care sunt amplasate aceste construcții, fără a deține drept de proprietate asupra construcțiilor propriu-zise.
16. Astfel, reieșind din faptul că administrația publică locală a or. Durlești nu deține drept de proprietate asupra imobilelor vizate în cererea petiționarului și asupra cotelor-părți aferente, Consiliul or. Durlești nu este în măsură să se pronunțe asupra temeiniciei acțiunii și nu formulează opoziție la cererea de uzucapiune, rămânând la aprecierea instanței adoptarea unei soluții conforme cu legea și probele administrate în cauză.

Poziția și argumentele intervenientului accesoriu Raețchi Natalia.

17. În cadrul examinării cauzei, intervenientul accesoriu, Raețchi Natalia, și-a prezentat poziția cu privire la cererea înaintată, considerând că aceasta este neîntemeiată și urmează a fi respinsă ca atare.
18. În motivarea poziției sale intervenientul accesoriu a invoca că, începând cu data de 21.05.1998, dreptul de proprietate asupra construcțiilor se dobândește odată cu înregistrarea în Registrul bunurilor imobile. Potrivit cererii înaintate de petiționar, dreptul de proprietate asupra imobilelor a apărut în anul 1999, după instituirea Registrului bunurilor imobile, însă nu a fost înregistrat în registru. Iar, SA „Durlești" nu a înregistrat dreptul de proprietate asupra construcțiilor în anul 1999.
19. Mai indică că, Decizia Comisiei de privatizare din 26.07.2000 nu a fost supusă cerințelor de înregistrare a drepturilor prevăzute de Legea cadastrului, aflată în vigoare din 21.05.1998, iar, orice transmitere a posesiei și folosinței asupra bunurilor imobile, începând cu data de 21.05.1998, trebuia să fie înscrisă în Registrul bunurilor imobile, iar neînregistrarea acestor transferuri produce efectul nevalabilității acestora.
20. Astfel că, posesiunea dobândită în anul 1999, după instituirea Registrului bunurilor imobile, nu putea fi transmisă asupra unui bun imobil neînregistrat în registru, astfel încât nu se puteau dobândi drepturi de proprietate asupra cotelor-părți neînregistrate.
21. Totodată, practica judecătorească constantă confirmă această interpretare, inclusiv în cauza „Famtex" SRL împotriva OCT Soroca și Primăria Egoreni, așa cum a fost stabilit prin Încheierea Curții Supreme de Justiție, Dosar nr. 3ra-1570/18 din 28.11.2018. Curtea a reținut, între altele, că prin Decizia din 20 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de SC „Famtex Impex" SRL și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, din 15 februarie 2017, prin care s-au stabilit următoarele: anularea deciziei contestate, obligarea la înregistrarea dreptului de proprietate, introducerea modificărilor în baza de date, recunoașterea caracterului ilegal al acțiunilor Primăriei satului Egoreni, raionul Soroca, precum și stabilirea hotarelor fixe ale terenului la fața locului de către Primărie.
22. Se mai indică că data înregistrării primare în Registrul bunurilor imobile (prima apariție a dreptului de proprietate) pentru obiectele materiale vizate în prezenta cauză este următoarea.
23. Construcția situată în mun. Chișinău, or. Durlești, str. *****, cu nr. cadastral *****, având destinația de garaj și suprafața la sol de 699 m.p., a fost înscrisă primar în Registrul bunurilor imobile la data de 16.10.2020 (înscrisul 2.2. al Registrului 0121111220), reprezentând prima înregistrare a construcției și primul drept de proprietate asupra cotei-părți. Această înregistrare a avut loc cu

doi ani înainte de depunerea cererii în instanță și cu patru ani înainte de prezentul moment.

24. Construcția situată în or. Durlești, str. *****, cu nr. cadastral *****, având destinația de garaj și suprafața de 1200,1 m.p., a fost înscrisă primar în Registrul bunurilor imobile la data de 16.10.2020 (înscrisul 2.2. al Registrului 0121111107), reprezentând prima înregistrare a construcției și primul drept de proprietate asupra cotei-părți. Și această înregistrare a avut loc cu doi ani înainte de depunerea cererii în instanță și cu patru ani înainte de prezentul moment.
25. Potrivit registrelor bunurilor imobile, terenurile pe care sunt amplasate construcțiile cu nr. cadastral ***** reprezintă proprietate integrală (100%) a or. Durlești. În Registrul bunurilor imobile nu este înscris niciun drept de superficie în favoarea petiționarului sau a pretinșilor proprietari ai cotelor-părți care ar fi fost cesionate SRL „Negistan”. La dosar nu a fost prezentat vreun contract de superficie încheiat de petiționar. Prin urmare, obiectele materiale vizate în prezenta cauză, respectiv cotele-părți pretinse a fi dobândite de petiționar prin uzucapiune, constituie părți componente ale terenurilor aflate în proprietatea publică a or. Durlești.
26. Intervenientul accesoriu, Raețchi Natalia, deține dreptul de proprietate asupra unor cote-părți din imobilele vizate, după cum urmează:
27. începând cu data de 28.01.2021, în temeiul Contractelor de vânzare-cumpărare nr. ***** din 26.01.2021, aceasta deține dreptul de proprietate asupra cotelor-părți în mărime totală de 10,37% din construcția cu nr. cadastral *****, situată în mun. Chișinău, or. Durlești, s***** (înscrisurile 2.37 și 2.38 din Registrul bunurilor imobile nr. 0121111220);
28. începând cu data de 06.01.2021, în temeiul Contractelor de vânzare-cumpărare nr. 1-478 și nr. 1-479 din 18.12.2020, deține dreptul de proprietate asupra unei cote-părți de 7,90% din construcția cu nr. cadastral *****, situată în mun. Chișinău, or. Durlești, str. Nicolae Dimo, nr. 15.
29. Cât ține de petiționarul SRL „Negistan” aceasta a fost înregistrată în Registrul de Stat al persoanelor juridice la data de 10 noiembrie 2000, dobândind astfel capacitate de folosință și exercițiu de la această dată. Cu toate acestea, petiționarul susține că construcțiile menționate au fost administrate și utilizate de SRL „Negistan” începând cu 26.07.2000. Însă, aceste circumstanțe de fapt nu corespund cu datele reale. În Registrul bunurilor imobile, construcțiile apar în evidență abia la data de 16.10.2020, reprezentând prima atestare a apariției construcțiilor și a dreptului de proprietate asupra acestora.
30. Astfel că, construcțiile cu nr. cadastral ***** și ***** sunt, în mare parte, neautorizate.
31. Or, potrivit dosarului de inventariere tehnică, construcția nr. cadastral *****, situată pe str. *****, Durlești, este compusă din literele 01/A, 01/Al și 01/a.

Conform înscrisului construcția lit. 01 (A, Al, a) a fost ridicată fără autorizație de construire, iar lit. a și lit. Al au statut de anexe.

32. Registrul bunurilor imobile nu reflectă înregistrarea recepției lucrărilor de construcție neautorizate, lipsind actul de recepție finală a construirii/reconstruirii pentru literele 01/A, 01/Al și 01/a, aferente construcției *****.
33. Situația fiind similară și pentru construcția cu nr. cadastral *****, potrivit căruia la data inspectării lipsa autorizației de construire a fost constatată.
34. La fel, intervenientul accesoriu menționează că, potrivit înscrisurilor anexate la dosar, proprietarii cotelor valorice, în temeiul procesului-verbal al Comisiei de privatizare din 26.07.2000, sunt următorii: Lungu Ion Nichita – cota de 0,01225412, conform Extrasului nr. 988; Iusin Liubovi Ion – cota de 0,02234466, conform Extrasului nr. 993; Sanduleac Ștefan Petru – cota de 0,01919753, conform Extrasului nr. 979; Gorin Vilgher Vasile – cota de 0,05318659, conform Extrasului nr. 991; Mandrila Pavel Mihail – cota de 0,02921638, conform Extrasului nr. 988.
35. Așadar, proprietatea dobândită în rezultatul restructurării întreprinderii agricole a fost transmisă în gestiune economică Primăriei or. Durlești, conform prevederilor art. 19 alin. (3) din Legea nr. 392 din 13.05.1993 privind restructurarea întreprinderii agricole.
36. Iar, conform analizei înscrisurilor anexate la dosar rezultă că suma tuturor cotelor-părți este de 0,30806261%. Această cotă este semnificativ inferioară față de cea pretinsă a fi dobândită de petiționar, astfel încât pretenția nu corespunde proporțiilor reale ale drepturilor asupra bunurilor.
37. Totodată, informația privind lichidarea SA „Durlești” are un caracter accesoriu și servește doar la demonstrarea faptului că, la data lichidării, societatea nu mai deținea patrimoniu, acesta fiind repartizat cotașilor Lungu Ion, Iusin Liubovi, Sanduleac Ștefan, Gorin Vilgher, și Mîndrilă Pavel.
38. Totodată urmează de reținut că Genunchi Vasile a acționat în calitate de reprezentant al cotașilor, în raport cu proprietarii și nu a dobândit vreun drept de proprietate sau vreun drept real limitat asupra bunurilor imobile.
39. Astfel, că atât petiționarul cât și coproprietarii construcțiilor nu dețin vreun drept de superficie asupra terenurilor nr. cadastral ***** și nr. cadastral***** Iar, construcțiile au suferit reconstruiri neautorizate, fapt ce împiedică recunoașterea dreptul de proprietate asupra acestora.
40. Având în vedere cele expuse intervenientul accesoriu solicită, a respinge ca neîntemeiată cererea „Negistan” SRL, privind constatarea faptului uzucapiunii dreptului contrar registrului de publicitate asupra construcțiilor din mun. Chișinău, or. Durlești, str.-la ***** și str-la *****.

Aprecierea instanței de judecată.

41. Audiind participanții la proces, analizând susținerile formulate în cererea de chemare în judecată și în referință, în raport cu probele administrate și cu dispozițiile legale incidente în cauză, instanța de judecată apreciază cererea ca fiind neîntemeiată și urmează a fi respinsă, pentru considerentele ce urmează.
42. În speță, „Negistan" SRL a făcut referire la întrunirea condițiilor prevederii art. 526 alin. (1) lit. a) din Codul civil.
43. Potrivit dispozițiilor art. 526 alin. (1) din Codul civil, dreptul de proprietate asupra unui bun imobil sau mobil poate fi înregistrat în registrul bunurilor imobile ori într-un alt registru de publicitate cu efect constitutiv, în sensul art. 420 din același cod, în temeiul unei hotărâri judecătorești prin care se constată uzucapiunea, în favoarea posesorului sub nume de proprietar care a exercitat posesia timp de 10 ani, în una dintre următoarele situații: **a)** proprietarul înscris în registrul de publicitate a decedat sau, după caz, și-a încetat existența juridică; **b)** în registrul de publicitate a fost înregistrată declarația de renunțare la dreptul de proprietate; **c)** bunul imobil este un teren, cu sau fără construcții, care nu a fost supus înregistrării primare în registrul bunurilor imobile.
44. Cu toate acestea, potrivit dispozițiilor art. 7 alin. (6) din Codul civil, normele legii noi referitoare la termenele de prescripție, atât extinctivă, cât și achizitivă (uzucapiunea), se aplică și termenelor de prescripție care au început să curgă anterior intrării în vigoare a acesteia, cu condiția ca acestea să nu fi expirat până la acel moment. Într-o asemenea situație, durata termenului scurs anterior se ia în considerare. Totodată, începutul, suspendarea și întreruperea termenului de prescripție sunt guvernate, pentru perioada anterioară intrării în vigoare a legii noi, de dispozițiile legii vechi.
45. Instanța de judecată reține că dispozițiile art. 526 alin. (1) din Codul civil au intrat în vigoare la data de 1 martie 2019. Prin urmare, pentru soluționarea prezentei cauze și determinarea legii aplicabile, instanța urmează să analizeze evoluția normativă a instituției prescripției, sub aspect istoric, în vederea verificării modului de operare a acesteia și a incidenței sale în speță.
46. Instanța de judecată constată că petiționarul invocă exercitarea posesiei asupra bunului imobil litigios începând cu anul 2000. În considerarea acestui aspect, instanța apreciază necesar să formuleze următoarele precizări privind determinarea legii aplicabile în cauză.
47. Pentru prima dată în legislația Republicii Moldova, uzucapiunea ca mod de dobândire a dreptului de proprietate a fost reglementată în Codul civil nr. 1107 din 6 iunie 2002. Anterior, în Codul civil aflat în vigoare la data de 26 decembrie 1964, nu existau dispoziții referitoare la această instituție juridică.

48. Conform art. 1 din Legea nr. 1125 din 13 ianuarie 2002, Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107-XV din 6 iunie 2002 a intrat în vigoare la data de 1 ianuarie 2003.
49. Prin urmare, termenul necesar pentru dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune urmează a fi calculat începând cu data de 1 ianuarie 2003.
50. Conform art. 332 alin. (1) din Codul civil, aflat în vigoare din 1 ianuarie 2003, o persoană care, fără a fi dobândit dreptul de proprietate, a posedat cu bună-credință sub nume de proprietar un bun imobil pe parcursul a 15 ani dobândește proprietatea asupra acestuia.
51. Instanța de judecată constată că termenul de 15 ani necesar pentru uzucapiune, calculat în temeiul art. 332 alin. (1) din Codul civil, început la 1 ianuarie 2003, s-a împlinit la 1 ianuarie 2018. Ulterior acestei date, instanța va analiza doar dacă toate condițiile necesare pentru constituirea uzucapiunii au continuat să fie respectate până la data formulării cererii în prezenta cauză.
52. Totodată, potrivit art. 7 alin. (1) din Codul civil, legea civilă nu are efect retroactiv. Aceasta nu modifică și nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice existente anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice deja stinse. De asemenea, legea nouă nu afectează efectele deja produse ale unei situații juridice încheiate sau aflate în curs de realizare.
53. Deși, la prima vedere, dispozițiile art. 526 alin. (1) lit. a) din Codul civil ar părea să ofere reclamantului temeiul legal pentru recunoașterea dreptului de proprietate prin uzucapiune, analiza detaliată a materialelor dosarului precum și probatoriu prezentat au arătat că condițiile legale necesare pentru dobândirea dreptului nu sunt îndeplinite.
54. S-a constatat că la data de 6 octombrie 1995 a fost înființată și înregistrată ca persoană juridică SA „Durlești”, cu sediul în municipiul Chișinău, orașul Durlești, strada Dimo nr. 22. Ulterior, la data de 29 august 2000, societatea a fost lichidată în cadrul Programului Național „Pământ” (f.d.10).
55. În perioada anului 1999, SA „Durlești”, prin intermediul Programului Național „Pământ”, a procedat la privatizarea bunurilor agricole, inclusiv terenuri și clădiri aferente acestora. Iar, în urma acestui fapt, deținătorii cotelor valorice urmau a deveni proprietari privați asupra cotelor valorice, inclusiv din clădirile pretinse de petiționarul „Negistan” SRL.
56. În anul 1999, SA „Durlești”, prin intermediul Programului Național „Pământ”, a procedat la privatizarea bunurilor agricole, inclusiv a terenurilor și a clădirilor aferente acestora. Ca urmare a acestei operațiuni, deținătorii cotelor valorice au dobândit calitatea de proprietari privați asupra acestor cote, inclusiv asupra clădirilor revendicate în prezenta cauză de către petiționarul „Negistan” SRL.
57. Potrivit Extrasului din Registru Bunurilor Imobile, terenul cu nr. cadastral *****, amplasate pe adresa municipiul Chișinău, orașul Durlești, *****, a fost

înregistrat cu drept de proprietate după Administrația publică locală, iar construcțiile amplasate pe terenul nominalizat cu nr. cadastral *****.01 cu modul de folosință „Garaj” au fost înregistrate după proprietarii Raețchi Natalia, Curcă Gheorghe, Enachi Vera, Botnaru Olga, Enachi Natalia, grevat potrivit contractului de arendă cu petiționarul „Negistan” SRL (f.d.12-14).

58. Totodată, prin răspunsul Agenției Servicii Publice – Departamentul Cadastru, s-a constatat că imobilul cu nr. cadastral *****.01, situat în municipiul Chișinău, orașul Durlești, ***** **nu figurează înregistrat pentru o cotă-parte de 35,928%** (f. d. 11).
59. De asemenea, din Extrasul din Registrul Bunurilor Imobile rezultă că imobilul cu nr. cadastral *****, situat în municipiul Chișinău, orașul Durlești, strada *****, este înregistrat cu drept de proprietate în favoarea administrației publice locale. Construcțiile amplasate pe terenul menționat, cu nr. cadastral*****01, având modul de folosință „Garaj”, sunt înregistrate pe numele proprietarilor Raețchi Natalia, Curcă Gheorghe, Enachi Vera, Botnaru Olga și Enachi Natalia și sunt grevate, conform contractului de arendă funciară încheiat la 6 iunie 2003 cu „Sarrali-Trans” SRL (f. d. 26-28).
60. Totodată, potrivit răspunsului Agenției Servicii Publice – Departamentul Cadastru, s-a constatat că imobilul cu nr. cadastral*****01, situat în municipiul Chișinău, orașul Durlești, str-la *****, **nu este înregistrat pentru o cotă-parte de 14,448%** din acest bun imobil.
61. În cursul examinării cauzei, la cererea petiționarului, instanța a dispus audierea martorului Madan Andrei, care a declarat că, în perioada anilor 1997–1999, a exercitat funcția de șef al secției economico-financiare în cadrul S.A. „Durlești”. Martorul a explicat că această societate reprezenta o formă de reorganizare a întreprinderilor agricole, fiind constituită pe baza fostului „Sovhoz Durlești”.
62. Martorul a mai arătat că, în exercitarea atribuțiilor sale, a fost responsabil de repartizarea bunurilor, clădirilor și utilajelor în scopul distribuirii cotelor valorice, precum și de eliberarea bonurilor de privatizare persoanelor angajate ale sovhozului, aspecte ce confirmă modalitatea de dobândire a drepturilor patrimoniale de către deținătorii cotelor.
63. Totodată, martorul a declarat că, în anul 2000, ca urmare a lichidării S.A. „Durlești”, administrarea clădirilor a fost preluată de „Negistan” SRL. În acest context, proprietarii cotelor valorice au încheiat contracte de gestiune, prin care au transmis reclamantei dreptul de administrare asupra cotelor-părți deținute din construcții, în condițiile în care S.A. „Durlești” nu deținea un drept exclusiv de proprietate asupra imobilelor respective.
64. De asemenea, martorul a confirmat că, începând cu anul 2000, „Negistan” SRL asigură administrarea efectivă a clădirilor, achitând impozitele și taxele locale

aferente, reparații, iar destinația acestora constă în utilizarea sub formă de garaje, care sunt transmise în locațiune către terți.

65. În cadrul aceleiași ședințe de judecată, la solicitarea petiționarului, a fost audiat și martorul Botnaru Alexandru, care a declarat că l-a cunoscut pe fostul administrator al „Negistan” SRL, Genunchi Vasile, cu care se afla în relații de prietenie. Martorul a arătat că, la solicitarea acestuia, s-a întâlnit cu Iușin Liubovi, deținătoare a unei cote valorice în cadrul S.A. „Durlești”, căreia i-a remis o sumă de bani în schimbul cotei valorice deținute.
66. Totodată, martorul a declarat că Iușin Liubovi i-a eliberat o procură, în vederea perfectării contractului de vânzare-cumpărare a cotei valorice, procură care a fost ulterior transmisă administratorului „Nagistan” SRL, în scopul finalizării tranzacției.
67. De asemenea, instanța constată că, potrivit materialelor cauzei, la dosar au fost anexate mai multe contracte de vânzare-cumpărare, în temeiul cărora administratorul „Negistan” SRL, Curca Gheorghe, a procedat la dobândirea cotelor-părți din construcțiile respective.
68. Din conținutul actelor juridice prezentate rezultă că respectivele cote valorice au fost achiziționate fie direct de la proprietarii inițiali, fie de la succesorii legali ai acestora, circumstanță ce confirmă modalitatea de transmitere a drepturilor patrimoniale asupra cotelor-părți (f.d.188-240).
69. În speța dedusă judecății, petiționarul, prin depunerea prezentei cereri, solicită, în cadrul procedurii speciale, constatarea unui fapt cu valoare juridică, și anume dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune, contrar înscrierilor existente în registrele de publicitate.
70. În mod concret, petiționarul pretinde constatarea uzucapiunii asupra cotei-părți neînregistrate de 35,928% din bunul imobil cu numărul cadastral *****.01, situat în municipiul Chișinău, orașul Durlești, ***** precum și asupra cotei-părți neînregistrate de 14,448% din bunul imobil cu numărul cadastral*****01, situat în municipiul Chișinău, orașul Durlești, str-la *****. Argumentând că din datele registrelor de publicitate rezultă că dreptul de proprietate asupra imobilelor menționate este înscris pe numele S.A. „Durlești”, iar cotele-părți revendicate de petiționar nu sunt reflectate distinct în evidențele cadastrale, motiv pentru care acesta solicită constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin posesie îndelungată.
71. Potrivit dispozițiilor legale, dreptul de proprietate asupra unui bun imobil sau mobil poate fi dobândit și ulterior înregistrat într-un registru de publicitate cu caracter constitutiv, inclusiv în Registrul bunurilor imobile, în temeiul unei hotărâri judecătorești prin care se constată dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune, în sensul art. 420 Cod civil.

72. Astfel, dreptul se dobândește în folosul posesorului sub nume de proprietar care a exercitat o posesie neîntreruptă, publică și utilă asupra bunului, pe o durată de cel puțin 10 ani, în una dintre situațiile expres prevăzute de lege, inclusiv atunci când proprietarul înscris în registrul de publicitate a decedat sau, după caz, și-a încetat existența juridică.
73. Totodată, instanța reține că dispozițiile capitolului privind uzucapiunea sunt aplicabile oricărui registru de publicitate, cu condiția ca acesta să întrunească cumulativ următoarele cerințe: în respectivul registru, potrivit legii, sunt supuse înregistrării anumite drepturi reale asupra unor categorii determinate de bunuri, precum și alte drepturi patrimoniale; legislația stabilește caracterul constitutiv al înregistrării, în sensul că drepturile supuse înregistrării se dobândesc exclusiv prin înscrierea lor în registru, cu excepțiile expres prevăzute de lege.
74. La fel, instanța reține că art. 526 Cod civil reglementează în mod expres uzucapiunea dreptului de proprietate contrar cuprinsului registrului de publicitate, stabilind condițiile în care dreptul de proprietate asupra unui bun imobil sau mobil poate fi dobândit și ulterior înscris într-un registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art. 420 Cod civil.
75. Astfel, potrivit alin. (1) al articolului menționat, dreptul de proprietate poate fi înregistrat în temeiul unei hotărâri judecătorești de constatare a uzucapiunii, în folosul posesorului sub nume de proprietar care a exercitat o posesie de cel puțin 10 ani, în situația în care proprietarul înscris în registrul de publicitate a decedat sau, după caz, și-a încetat existența juridică.
76. Potrivit art. 420 și art. 526 alin. (1) lit. a) Cod civil, dreptul de proprietate asupra unui bun imobil sau mobil poate fi înregistrat în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în temeiul hotărârii judecătorești prin care se constată uzucapiunea, în folosul posesorului sub nume de proprietar care a exercitat posesie timp de 10 ani, în una dintre situațiile expres prevăzute de lege, inclusiv atunci când proprietarul înscris în registrul de publicitate a decedat sau și-a încetat existența juridică.
77. Instanța apreciază critic susținerea petiționarului potrivit căreia acesta ar fi intrat în posesia bunului ca urmare a lichidării S.A. „Durlești”, societate indicată de petiționar ca proprietar al cotelor-părți neînregistrate.
78. Din cercetarea judecătorească rezultă că, în realitate, S.A. „Durlești” nu a fost proprietara cotelor-părți neînregistrate ale bunurilor litigioase, ci a deținut doar calitatea de gestionar al acestor cote. Deținătorii nemijlociți ai dreptului de proprietate sunt persoanele fizice care au dobândit cote valorice din bunurile respective în cadrul procesului de privatizare (f.d. 176-177).
79. Prin urmare, intrarea în posesie a petiționarului la momentul lichidării S.A. „Durlești” nu poate fi considerată începutul curgerii termenului legal pentru uzucapiune, întrucât societatea nu era proprietar în sensul art. 526 alin. (1) lit. a)

Cod civil, iar dreptul de proprietate nu putea fi transmis prin simpla administrare sau gestiune a cotelor-părți.

80. Instanța reține că petiționarul a susținut că, la înaintarea cererii, a ales o cale mai simplă pentru înregistrarea dreptului său de proprietate prin uzucapiune, evitând astfel procedura de dobândire a dreptului de proprietate prin cumpărarea cotelor-părți deținute de persoanele fizice, în temeiul atribuirii cotelor valorice rezultate din procesul de privatizare.
81. Totuși, instanța constată că, în esență, uzucapiunea nu reprezintă *calea cea mai simplă*, ci este o procedură legală strict reglementată, supusă unor condiții cumulative clare, cum este posesia neîntreruptă, publică și utilă pe termenul prevăzut de lege (10 ani); existența unui proprietar înscris anterior sau încetarea existenței juridice a acestuia; respectarea procedurilor de înregistrare în registrul de publicitate, astfel încât dreptul să fie opozabil terților.
82. Prin urmare, uzucapiunea nu poate fi considerată o *cale simplă* sau alternativă arbitrară, ci singura cale legală prin care un posesor sub nume de proprietar poate dobândi dreptul de proprietate asupra unui bun înregistrat în registrul de publicitate, atunci când condițiile legale sunt îndeplinite.
83. În această ordine de idei, instanța de judecată conchide asupra respingerii cererii depusă de „Negistan” SRL privind constatarea uzucapiunii cotei-părți din construcțiile cu nr cadastral *****01 din mun. Chișinău or. Durlești ***** și construcției cu nr cadastral*****din mun. Chișinău or. Durlești s*****, ca neîntemeiată.
84. În conformitate cu prevederile art. art. 238-241 Cod de Procedură Civilă, instanţa de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Cererea depusă de „Negistan” SRL privind constatarea uzucapiunii cotei-părți din construcțiile cu nr cadastral *****01 din mun. Chișinău or. Durlești ***** și construcției cu nr cadastral*****din mun. Chișinău or. Durlești s***** se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău sediul Centru.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul **Alexandru Mardari**