dosarul nr.2-2107/2025 /2-25148610-38-2-221025/

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

25 februarie 2026 mun. Orhei
Judecătoria Orhei sediul central
în componența:
Președintele ședinței, judecător Steliana LAZARI
Grefier Valentina GLIGA

Cu participarea: reprezentantului părții reclamante *Savițchii Dmitrii*, avocatul Serghei Procopciuc, împuternicit în baza mandatului avocațial seria MA, nr.1999018 din 06 august 2025;

reprezentantul părții pârâte, avocatul Igor Cecan, potrivit mandatului MA 2226882 din 12 ianuarie 2026;

partea pârâtă: *SRL "Tomca Premium"*, cu sediul în raional *****, str. Ștefan cel Mare și Sfînt, 7, cod fiscal 1021606000855 (administrator Tomca Mihaela);

intervenient accesoriu: Cooperativa de Consum "Peresecina", cu sediul în raionul *****, cod fiscal 1003606003168 (administrator Victor Nacu)

În lipsa: părții reclamante-*Savițchii Dmitrii*, născut la *****, cu domiciliul în raionul *****, *****, cod personal *****.

Procedura de citare legală a fost îndeplinită

examinând în sediul instanței, în ședință publică, în limba de stat, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de *Savițchii Dmitrii* împotriva *Societății cu Răspundere Limitată "Tomca Premium"*, intervenient accesoriu Cooperativa de Consum "Peresecina" cu privire la revendicarea bunului (*beciul*), demolarea gardului și compensarea cheltuielilor de judecată, instanța de judecată,

A Constatat:

<u>Argumentele acțiunii declanșate</u>:

Prin cerere înregistrată pe rolul judecătoriei Orhei sediul central din 22.10.2025, reclamantul Savițchi Dmitrii, a acționat în contradictoriu cu SRL "Tomca Premiu", intervenient accesoriu COOP "Peresecina", solicitînd revendicarea bunului (beciul), demolarea gardului și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii partea reclamantă a indicat, conform testamentului nr. *****7 din *****, înregistrat la Organul Cadastral, el a devenit proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral 645*****. Bunul moștenit de reclamant, este compus din casa de locuit, cu teren aferent cu suprafața de *****ha.

Anterior, cu acordul cet. Stratan Vera și apoi al reclamantului Savițchi Dmitrii, de beciul cu suprafața de 7,50x4,60 m.p, se folosea Coop. ”Peresecina”.

La data de *****, Coop. ”Peresecina” a înstrăinat bunul imobil SRL ”Tomca Premium”, însă în acest contract de vînzare cumpărare beciul cu dimensiunile 7,50x4,60, nu figurează.

Se invocă, că Coop. ”Peresecina”, nu a deținut în proprietate beciul. Conform certificatului eliberat de Serviciul Cadastral din 14.10.2025, Coop. ”Peresecina” a dobîndit bunul în baza Deciziei nr. 5 din 28.05.1998 și Titlu de autentificare a deținătorului de teren cu nr. cadastral 645***** din 22.09.1999.

După procurarea acestui bun imobil, pîrîtul SRL ”Tomca Premiu” a administrat acest beci, fără permisiunea proprietarului reclamant și a închis accesul către acest beci.

La data de 23.05.2025, reclamantul a înaintat către administratorul SRL ”Tomca Premiu”, o cerere prealabilă referitor la ocuparea nelegitimă a beciului, însă careva răspuns nu a primit.

Se invocă că pîrîtul nelegitim a acaparat beciul, iar faptul că în certificatul din *****, pe numele reclamantului nu este înregistrat beciul cu dimensiunile 7,50x4,60 m.p, se datorește faptului că înregistrarea s-a efectuat în rezultatul unei erori plan clădire. Pîrîtul folosindu-se că reclamantul de mult timp este plecat peste hotare, a acaparat și o parte din teritoriu, or conform măsurărilor inițiale suprafața era de ***** ha, iar conform actului de constatare pe teren din 03.06.2025 terenul reclamantului are suprafața de ***** ha. Pîrîtul a încercat să-și legalizeze suprafața de teren 0,045 ha, dar a primit refuz.

În drept, reclamantul și-a motivat acțiunea conform prevederilor art. 586, 602 Cod Civil. În dovedire, s-a anexat, documente cadastrale.

Cerințele reclamantului:

-Revendicarea bunului (beciul) cu suprafața de 7,50x4,60m.p, situat în s. *****

-Obligarea demolării gardului.

-Compensarea cheltuielilor de judecată.

Poziția procesuală a părților în ședința de judecată:

Interesele părții reclamante în ședința de judecată au fost reprezentate de avocatul Serghei Procopciuc (f.d.4), care în ședința de judecată a susținut în totalitate cererea de chemare în judecată și a explicat, anterior beciul a aparținut mătușii reclamantului, acesta l-a transmis în arendă Coop ”Peresecina”, pentru arendă primea plata de 10 ruble. Din cauza timpului nu s-a păstrat acel contract de arendă (f.d.91 verso).

Interesele părții pîrîte, în ședința de au fost reprezentate de avocatul Igor Cecan (f.d. 57), care în ședința de judecată a explicat, reclamantul a moștenit o casă veche cu beci, care este aproape prăbușit. Dacă se invocă că beciul a aparținut mătușii atunci trebuie să demonstreze că a avut dreptul să construiască pe terenul altuia. Pîrîtul a dispus pentru a fi efectuate măsurări curente. În anul 2024, s-a întocmit act de constatare, unde s-a stabilit că suprafața trenului este mai mică decît cea inițială.

Fiind audiat în ședința de judecată reprezentantul Coop. "Peresecina"- Hîncu Valeriu, a explicat, din anul 1983 pînă la 2019, a exercitat funcția de contabil.

În anul 1973 în s. Peresecina a fost construit magazinul "Selipo Peresecina", probabil acel magazin a fost ridicat de către colhozul din sat. Acel magazin a fost ridicat peste beciul litigios. De fapt, o parte din magazin este amplasat pe beci, iar cealaltă pe subsol. Ulterior acest magazin a trecut la "Moldav potreb soiuz". În clădire activau două magazine, în subsol se vindea mărfuri cu preț redus, iar în beci se păstra ambalajul. O anumită perioadă întreg magazin a fost transmis în arendă unei întreprinderi de croitorie. După care la nivel de conducere s-a decis de a procura inițial terenul aferent magazinului, după care s-a decis de a vinde magazinul agentului economic SRL "Tomca Premiu", Pîrîtul a organizat în subsolul și beciul magazinului un bar.

Aprecierea instanței:

Audiind participanții la proces, examinînd materialele prezentate, instanța consideră necesar de a respinge cererea de chemare în judecată, din următoarele considerente:

Motivarea de fapt:

În ședința de judecată s-a constatat, reclamantul Savițchi Dmitrii, este proprietarul bunului imobil constituit din casă de locuit și terenul aferent cu suprafața de ***** ha, cu numărul cadastral 645*****, situat în satul *****. Acest fapt este confirmat prin înscrierile din Registrul Bunurilor Imobile (f.d. 20).

Din materialele cauzei rezultă că reclamantul a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului menționat, în temeiul certificatului de moștenitor nr. *****1 din *****, drept care a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile la data de 03.04.2025 (f.d. 20).

Totodată, s-a stabilit că imobilul aflat în proprietatea reclamantului, se învecinează cu bunul imobil situat în satul *****, cu numărul cadastral 64*****, constituit din magazin și terenul aferent. Anterior, acest bun a aparținut Cooperativei de Consum „Peresecina", care, prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat notarial la data de *****, l-a înstrăinat în favoarea pârâtei SRL „Tomca Premiu" (f.d. 43–46).

Dreptul de proprietate al SRL „Tomca Premiu” asupra imobilului menționat, a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile la data de 07.05.2021, fapt confirmat de extrasul corespunzător din registru (f.d. 46 verso).

Deoarece din gospodăria moștenită de reclamant era acces liber pe terenul aferent al magazinului, noul proprietar/pîrîtul a îngrădit accesul pe terenul său, prin construcția unui gard (f.d. 49-50).

Motivarea de drept:

Art. 459 al.(2) Cod Civil, bun imobil se consideră terenul înregistrat în registrul bunurilor imobile sub număr cadastral distinct.

Art. 460 al.(1) Cod Civil, (1) Constituie parte componentă a bunului imobil lucrurile și lucrările atașate permanent la teren, precum clădirile, construcțiile subterane (chiar dacă se extind asupra altor terenuri), obiectele acvatice separate, plantațiile prinse de rădăcini, roada neculeasă. Această regulă se aplică indiferent dacă aceste părți componente sînt sau nu sînt înregistrate în registrul bunurilor imobile în mod separat.

Art. 463 al.(1) și (2) Cod Civil, (1) Proprietatea terenului se întinde și asupra subsolului și a spațiului de deasupra terenului, cu respectarea limitelor legale.

(2) În condițiile legii, proprietarul poate face, deasupra și în subsolul terenului, toate construcțiile, plantațiile și lucrările pe care le găsește de cuviință și poate trage din ele toate foloasele pe care acestea le-ar produce. El este ținut să respecte, în condițiile și în limitele determinate de lege, drepturile terților asupra resurselor minerale ale subsolului, izvoarelor și apelor subterane, lucrărilor și instalațiilor subterane și altora asemenea.

SOLUȚIA PE CAUZĂ:

Obiectul prezentului litigiu îl constituie revendicarea unui bun imobil - beciul, care, potrivit caracteristicilor sale, se încadrează în categoria încăperilor de subsol.

Potrivit dispozițiilor art. 581 Cod civil, acțiunea în revendicare poate fi exercitată numai de către proprietarul bunului. Prin urmare, pentru admiterea acțiunii, reclamantul urmează să dovedească existența dreptului său de proprietate, asupra bunului revendicat.

În susținerea pretențiilor sale, reclamantul a invocat că beciul litigios, a aparținut anterior mătușii sale-Stratan Vera, iar ulterior, a intrat în patrimoniul său succesoral. În acest sens, reclamantul a prezentat documentele privind componența masei succesorale, în care este menționat și un beci (f.d. 15–18).

Totuși, din examinarea planului terenului aferent gospodăriei reclamantului (f.d. 14), instanța constată că imobilul moștenit de acesta, dispune de un beci propriu, cu dimensiunile de 6,00 m x 4,60 m. În același timp, beciul asupra căruia

reclamantul pretinde un drept de proprietate, este amplasat în afara terenului aferent gospodăriei sale, fiind situat sub clădirea magazinului (f.d. 49-50).

Mai mult, din planul terenului și al construcției aparținând magazinului (f.d. 76) rezultă că acesta este înzestrat cu un subsol, identificat cu „a^1”, având suprafața de 49,2 m.p. (f.d. 78 verso). Din examinarea planului subsolului (f.d. 78), se constată că în suprafața acestuia, este inclusă atât încăperea subsolului propriu-zis, cât și încăperea beciului litigios, cele două încăperi formând un ansamblu consecutiv unitar, conform afirmațiilor fostului șef al COOP Peresecina-Hîncu Valeriu.

Astfel, accesul în beci se realizează direct din încăperea subsolului magazinului, ceea ce denotă integrarea funcțională a beciului în structura edificiului principal.

În aceste condiții, probele administrate nu confirmă că beciul litigios, coincide cu beciul inclus în masa succesorală a defunctei Stratan Vera și moștenit de reclamant, ci, dimpotrivă, relevă că acesta face parte din construcția aferentă imobilului cu numărul cadastral 64*****-magazinul, aflat în proprietatea SRL „Tomca Premiu”, amplasat în s. Peresecina raionul *****, care spre deosebire de reclamant și-a înregistrat dreptul de proprietate în RBI, la 07.05.2021 (f.d. 46 verso), pe cînd reclamantul și-a înregistrat dreptul de proprietate la 03.04.2025 (f.d. 24). Deci, din punct de vedere al priorității juridice, este protejat dreptul de proprietate al pîrîtului, deoarece acesta primul și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului litigios (art. 510 al.(2) Cod Civil).

Un alt aspect important în prezenta cauză, este că prezentul litigiu se judecă un drept real-dreptul de proprietate (art. 454 Cod Civil), respectiv, se aplică legea în vigoare la momentul soluționării litigiului (art. 7 al.(1) Cod Civil), adică prevederile Codului Civil în redacția din 01.03.2019. În acest sens, beciul, care face parte din categoria subsol și se află sub o construcție, este parte component a clădirii, acesta este atașat de clădire (art. 460 al.(1) Cod Civil), el nu poate fi stăpînit de o altă persoană, decît de proprietarul clădirii.

Asupra faptului că, suprafața terenului aferent magazinului, nu corespunde cu suprafața inițială (f.d. 24), instanța nu se va expune, or aceasta nu se referă la obiectul litigiului și nicidecum nu poate influența asupra soluției litigiului.

Din considerentele enunțate, instanța respinge cerința reclamantului privind revendicarea beciului, or situația juridică a acestuia este că, beciul este parte componentă al magazinului proprietatea pîrîtului și nu poate constitui proprietatea altcuiva.

Cu referire la cerința privind demolarea gardului, instanța respinge și această cerință, or partea reclamantă nu a motivat de fapt și de drept, care ar fi temeiul că pîrîtul să-I asigure accesul reclamantului pe terenul aferent acestuia.

Totodată, reieșind din prerogativele dreptului de proprietate (art. 500 al.(1) Cod Civil), nu există vreun temei de a obliga pîrîtul la demolarea gardului.

Avînd în vedere că pretenția reclamantului este vădit neîntemiată, instanța respinge acțiunea reclamantului și pe acest capăt de pretenție.

<u>Cheltuielile de judecată:</u>

În corespundere cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtei- proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

La depunerea cererii de chemare în judecată, partea reclamantă a achitat taxa de stat în cuantum de 450,00 lei și de timbru în sumă de 200,00 lei, confirmat prin ordinele de încasare din iulie 2025 (f.d. 2-3).

Avînd în vedere, că acțiunea formulată de partea reclamantă a fost respinsă în totalitate, aceasta implică consecința procesuală de a refuza reclamantului și în compensarea cheltuielilor de judecată.

În conformitate cu art. art. art. 82, 94, 96, 236 – 241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se respinge, cererea de chemare în judecată înaintată de *Savițchii Dmitrii* către *Societatea cu Răspundere Limitată "Tomca Premium"*, intervenient accesoriu Cooperativa de Consum "Peresecina" cu privire la revendicarea bunului (*beciul*), demolarea gardului și compensarea cheltuielilor de judecată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Orhei sediul central.

Președintele ședinței,

judecătorul /semnătura/ Steliana LAZARI

Copia corespunde originalului, judecătorul Steliana LAZARI