

prima instanță: I. Potînga
instanța de apel: A. Panov, M. Moraru, A. Minciuna

dosarul nr. 2ra-456/16

DECIZIE

13 aprilie 2016

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al
Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președintele, judecătorul Valeriu Doagă

Judecătorii Ala Cobăneanu, Iuliana Oprea, Dumitru Mardari, Galina
Stratulat

examinînd recursul declarat de către Donciu Profira, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Vieru Zinaida împotriva Consiliului municipal Chișinău, Mitreanu Stanislav, Donciu Profira cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate prin uzucapiune, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare și la cererea de chemare în judecată a lui Mitreanu Stanislav împotriva Inspectoratului Fiscal de Stat pe municipiul Chișinău, Organului Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului, prelungirea termenului de acceptare a succesiunii și recunoașterea dreptului ca succesor legal, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 30 septembrie 2015, prin care au fost respinse apelurile declarate de către Consiliul municipal Chișinău și Donciu Profira și menținută hotărîrea Judecătoriei Rîșcani municipiul Chișinău din 15 ianuarie 2015

c o n s t a t ă

La 29 ianuarie 2008 Vieru Zinaida a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, Mitreanu Stanislav, Donciu Profira cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate prin uzucapiune, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, în anul 1952 împreună cu soțul ei Vieru Victor (decedat în anul 1986) au construit casa de locuit lit. B pe str. Petricani 62 mun. Chișinău. Susține că la acel moment, pe aceeași adresă, era construită o altă casă lit. A ce aparținea lui Iudina Maria, sora lui Vieru Victor.

Din anul 1986, după decesul soțului ei, a posedat casa cu bună-credință, posesia căreia a fost exercitată pe o perioadă de mai bine de 15 ani, aceasta fiind una utilă. În principiu, posesia asupra imobilului a fost recunoscută indirect de către organele de stat, fiindu-i acceptate toate achitățile comunale și fiscale. Casa lit. B nu a fost înregistrată la organul cadastral, iar din cauza că aceasta este posesoare de bună-credință a imobilului de mai bine de 15 ani, urmează a-i fi recunoscut dreptul de proprietate prin uzucapiune.

Prin hotărîrea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 23 noiembrie 2006, Mitreanu Stanislav a fost recunoscut proprietar asupra imobilului nr. 62 din str. Petricani mun. Chișinău, însă prin încheierea aceleiași instanțe din 20 aprilie 2007 a fost anulată hotărîrea din 23 noiembrie 2006 în ordine de revizuire și pronunțată o nouă hotărîre prin care Mitreanu Stanislav a fost recunoscut proprietar asupra casei de locuit lit. A din str. Petricani 62 mun. Chișinău.

În luna mai 2007 însă a aflat că la 11 ianuarie 2007 Mitreanu Stanislav a vîndut imobilul din str. Petricani 62 mun. Chișinău lui Donciu Profira.

Deoarece după întocmirea contractului din 11 ianuarie 2007 a fost emisă hotărîrea din 20 aprilie 2007 prin care lui Mitreanu Stanislav i-a fost recunoscut dreptul de proprietate doar asupra casei lit. A și nu asupra tuturor construcțiilor, rezultă nulitatea contractului dat. Reclamanta a mai menționat că, Mitreanu Stanislav la examinarea pricinii în ordine de revizuire a ascuns faptul că a încheiat contract de vînzare-cumpărare cu Donciu Profira.

Cere Vieru Zinaida recunoașterea ei a dreptului de proprietate prin uzucapiune asupra casei de locuit lit. B din str. Petricani 62 mun. Chișinău, declararea nulității absolute a contractului de vînzare-cumpărare nr. 173 încheiat la 11 ianuarie 2007 între Mitreanu Stanislav și Donciu Profira, radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii dreptului de proprietate a Profirei Donciu asupra imobilului din str. Petricani 62 mun. Chișinău.

În legătură cu decesul lui Mitreanu Stanislav din 03 martie 2008, prin încheierea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 26 mai 2008 a fost suspendat procesul civil la cererea lui Vieru Zinaida pe un termen de 6 luni, pînă la determinarea succesorilor în drepturi a pîrîtului defunct. Totodată, a fost solicitat Ministerului Justiției eliberarea informației privind deschiderea dosarului succesoral și componența succesorilor care au acceptat succesiunea după decesul lui Mitreanu Stanislav.

Deoarece conform scrisorii Ministerului Justiției din 05 decembrie 2008 s-a stabilit că după decesul lui Mitreanu Stanislav nu a fost deschisă procedura succesorală (f.d. 56, vol. I), prin încheierea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 16 ianuarie 2009 a fost admis în calitate de succesor a defunctului – Inspectoratul Fiscal de Stat pe mun. Chișinău (f.d. 66, vol. I).

Pe parcursul examinării cauzei, la 13 iunie 2009 a decedat reclamanta Vieru Zinaida (f.d.77, vol. I), din care cauză prin încheierea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 29 septembrie 2009 a fost suspendat procesul la acțiunea lui Vieru Zinaida pe un termen de 6 luni pînă la determinarea succesorilor în drepturi. Ulterior însă, prin încheierea din 21 decembrie 2009 a fost reluat procesul și a fost admis în calitate de succesor în drepturi a defunctei Vieru Zinaida fiul acesteia – Vieru Mihail.

La 09 octombrie 2006 Mitreanu Stanislav a depus cerere de chemare în judecată împotriva intervenienților accesorii Oficiul Fiscal sect. Rîșcani și OCT Chișinău cu privire la declararea valabilității contractului de vînzare-cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului, prelungirea termenului de acceptare a succesiunii și recunoașterea dreptului ca succesor legal.

În motivarea acțiunii a indicat că, locuiește de la naștere în casa de locuit din str. Petricani 62mun. Chișinău și cu viza de reședință înregistrată pe adresa dată.

Susține că casa de locuit a fost cumpărată de părinții lui – Mitreanu Alexei și Vera de la Iudina Maria, însă contractul de vânzare-cumpărare nu a fost autentificat notarial, iar imobilul pînă în prezent este înregistrat la organul cadastral după Iudina Maria, care a decedat în anul 1961.

Tatăl lui - Mitreanu Alexei a decedat la 26 august 1994, iar mama acestuia, Mitreanu Vera, a decedat la 07 decembrie 1995.

După decesul părinților a rămas să locuiască în această casă de locuit, administrînd-o și achitînd plățile aferente imobilului, intrînd astfel în posesia și folosința de facto a averii succesoriale rămase după decesul părinților.

Cauza neautentificării notariale a contractului de vânzare-cumpărare a casei de locuit nu-i este cunoscut, însă în imobilul dat continuă să locuiască, iar de un alt spațiu acesta nu dispune. Or, circumstanțele date pot fi confirmate prin declarațiile martorilor ce vor fi audiați în cadrul ședințelor de judecată.

Cere reclamantul declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a casei de locuit nr. 62 din str. Petricani mun. Chișinău de către părinții lui Mitreanu Alexei și Vera de la Iudina Maria; recunoașterea dreptului de proprietate asupra casei de locuit nr. 62 din str. Petricani mun. Chișinău după mama lui – Mitreanu Vera, decedată la 07 decembrie 1995; prelungirea termenului de acceptare a succesiunii și recunoașterea dreptului de proprietate a lui Mitreanu Stanislav asupra acestui imobil; repunerea în termenul de prescripție extinctivă; radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a Mariei Iudina, decedată în anul 1961, asupra casei de locuit nr. 62 din str. Petricani mun. Chișinău.

Prin hotărîrea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 23 noiembrie 2006, acțiunea lui Mitreanu Stanislav a fost admisă integral, fiind recunoscut valabil contractul de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 62 din str. Petricani mun. Chișinău încheiat între Mitreanu Alexei, Mitreanu Vera și Iudina Maria; a fost recunoscut dreptul de proprietate asupra imobilului nr. 62 din str. Petricani mun. Chișinău după Mitreanu Vera, decedată la 07 decembrie 1995; a fost prelungit termenul de acceptare a succesiunii și faptul acceptării succesiunii de către Mitreanu Stanislav asupra imobilului nr. 62 din str. Petricani mun. Chișinău după decesul mamei sale Mitreanu Vera din 07 decembrie 1995; a fost recunoscut dreptul de proprietate exclusiv a lui Mitreanu Stanislav asupra imobilului nr. 62 din str. Petricani mun. Chișinău cu dreptul de înregistrare a dreptului de proprietate la organul cadastral; a fost radiat din Registrul bunurilor imobile dreptul lui Iudina Maria, decedată în anul 1961, asupra imobilului dat.

Ca rezultat al depunerii cererii de revizuire de către Vieru Zinaida, prin încheierea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 20 aprilie 2007 a fost admis cererea dată și casată hotărîrea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 23 noiembrie 2006.

Ulterior însă, prin hotărîrea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 20 aprilie 2007, a fost admisă acțiunea lui Mitreanu Stanislav, fiind recunoscut valabil contractul de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 62 lit. A din str. Petricani mun. Chișinău încheiat între Mitreanu Alexei, Mitreanu Vera și Iudina Maria; a fost

recunoscut dreptul de proprietate asupra imobilului nr. 62 lit. A din str. Petricani mun. Chișinău după Mitreanu Vera, decedată la 07 decembrie 1995; a fost prelungit termenul de acceptare a succesiunii și faptul acceptării succesiunii de către Mitreanu Stanislav asupra imobilului nr. 62 lit. A din str. Petricani mun. Chișinău după decesul mamei sale Mitreanu Vera din 07 decembrie 1995; a fost recunoscut dreptul de proprietate exclusiv a lui Mitreanu Stanislav asupra imobilului nr. 62 lit. A din str. Petricani mun. Chișinău cu dreptul de înregistrare a dreptului de proprietate la organul cadastral; a fost radiat din Registrul bunurilor imobile dreptul lui Iudina Maria, decedată în anul 1961, asupra imobilului dat.

La 12 mai 2008 Profira Donciu a depus cerere de revizuire împotriva hotărîrii Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 20 aprilie 2007, care a fost admisă prin încheierea aceleiași instanțe din 27 mai 2008 și casată hotărîrea adoptată din 20 aprilie 2007.

Prin încheierea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 16 octombrie 2008, au fost conexate într-un singur proces cererea de chemare în judecată a lui Vieru Zinaida împotriva Consiliului municipal Chișinău, Mitreanu Stanislav, Donciu Profira cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate prin uzucapiune, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare și cererea de chemare în judecată a lui Mitreanu Stanislav împotriva Inspectoratului Fiscal de Stat pe municipiul Chișinău, Organului Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului, prelungirea termenului de acceptare a succesiunii și recunoașterea dreptului ca succesori legal.

Prin hotărîrea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 03 iunie 2010, a fost admisă acțiunea lui Vieru Mihail, recunoscut după acesta dreptul de proprietate prin uzucapiune imobiliară asupra imobilului nr. 62 lit. B din str. Petricani mun. Chișinău constituit din casa de locuit lit. B cu suprafața de 22,3 mp, anexele lit. B1 cu suprafața de 21,7 mp, B2 cu suprafața de 47 mp, B3 cu suprafața de 16 mp, b1 cu suprafața de 2,8 mp, șura lit. 2 cu suprafața de 8,7 mp, șura lit. 5 cu suprafața de 10,8 mp, șura lit. 9 cu suprafața de 5 mp, beciul lit. 6 cu suprafața de 4,2 mp; a fost declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 173 încheiat la 11 ianuarie 2007 între Mitreanu Stanislav și Donciu Profira privind înstrăinarea imobilului nr. 62 din str. Petricani mun. Chișinău; radiat din Registrul bunurilor imobile înregistrarea privind dreptul de proprietate a lui Donciu Profira asupra acestui imobil efectuat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 173 din 11 ianuarie 2007; iar acțiunea lui Mitreanu Stanislav a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 15 iunie 2011, a fost admis apelul declarat de Donciu Profira, casată hotărîrea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 03 iunie 2010 și restituită pricina spre rejudecare în prima instanță în alt complet de judecată.

Prin încheierea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 11 aprilie 2012, a fost permisă înlocuirea lui Mitreanu Stanislav, în legătură cu decesul lui la 03 martie 2008, cu succesori săi în drepturi Pejencov (Mitreanu) Valeriu.

Prin hotărîrea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 15 ianuarie 2015, a fost admisă acțiunea lui Vieru Mihail, recunoscut după acesta dreptul de proprietate

prin uzucapiune imobiliară asupra imobilului nr. 62 lit. B din str. Petricani mun. Chișinău constituit din casa de locuit lit. B cu suprafața de 22,3 mp, anexele lit. B1 cu suprafața de 27,1 mp, B2 cu suprafața de 47 mp, B3 cu suprafața de 16 mp, b1 cu suprafața de 2,8 mp, șura lit. 2 cu suprafața de 8,7 mp, șura lit. 5 cu suprafața de 10,8 mp, șura lit. 9 cu suprafața de 5 mp, beciul lit. 6 cu suprafața de 4,2 mp; a fost declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 173 încheiat la 11 ianuarie 2007 între Mitreanu Stanislav și Donciu Profira privind înstrăinarea imobilului nr. 62 din str. Petricani mun. Chișinău; radiat din Registrul bunurilor imobile înregistrarea privind dreptul de proprietate a lui Donciu Profira asupra acestui imobil efectuat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 173 din 11 ianuarie 2007; iar acțiunea lui Mitreanu Stanislav a fost respinsă ca neîntemeiată; a fost încasat de la Donciu Profira în beneficiul statului taxa de stat de 150 lei, hotărîrea servind drept temei pentru efectuarea înregistrărilor în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Vieru Mihail asupra imobilului dat conform art. 320 Cod civil.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 30 septembrie 2015, au fost respinse apelurile declarate de către Consiliul municipal Chișinău și Donciu Profira și menținută hotărîrea Judecătorei Rîșcani municipiul Chișinău din 15 ianuarie 2015.

La 04 decembrie 2015 Donciu Profira a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, prin care a cerut admiterea recursului, casarea hotărîrilor judecătorești și restituirea pricinii spre rejudecare în prima instanță.

În motivarea recursului a indicat că, instanțele judecătorești la adoptarea hotărîrilor au tergiversat la maxim soluționarea cauzei și au examinat-o în baza unor acte vădit false. Pricina civilă în prima instanță a fost examinată în lipsa recurenței și a avocatului ei, care nu au fost înștiințați legal despre data, locul și ora ședinței de judecată.

Deși conform răspunsului de la organul cadastral rezultă că lipsește înregistrarea juridică a casei de locuit din str. Petricani 62 mun. Chișinău după Vieru Zinaida, instanța a recunoscut dreptul de proprietate a succesorului acesteia prin uzucapiune conform art. 332 al. (1) Cod civil, în redacția Legii din 2002, care nu are efect retroactiv asupra relațiilor instituite de pînă la această dată.

Potrivit mai multor înscrisuri, rezultă că construcțiile intimatului sunt neautorizate. Cu toate acestea, deși cadrul legal interzice lucrul dat, instanțele au recunoscut dreptul de proprietate asupra construcțiilor neautorizate, or legalitatea acestora urmează a fi constatată pe cale extrajudiciară.

Susține că a rămas fără soluționare cererea de recuzare înaintată judecătorului Iu. Potînga cu o zi înainte de pronunțarea hotărîrii, prin ce au fost încălcate normele de drept procedural.

Instanțele au recunoscut dreptul de proprietate a intimatului și asupra șurei de vară lit. B, care potrivit înscrisurilor de la materialele cauzei, de la bun început a fost înregistrată după Iudina Maria.

Neîntemeiat instanța l-a admis pe Vieru Mihail ca succesor în drepturi, ca rezultat al decesului Zinaidei Vieru, în cazul în care notarul Ala Golubciuc i-a eliberat certificat de calitate de moștenitor cînd acesta deja avea radiată viza de domiciliere de pe adresa din str. Petricani 62 mun. Chișinău. La fel și procura

eliberată pe numele lui Cerneț Liudmila este una nevalabilă, or prin decizia șefului SEDP Rîșcani din 24 iunie 2009 a fost radiată viza de domiciliere și a acesteia de pe adresa din litigiu.

Instanțele nu erau în drept de a examina acțiunea lui Vieru Zinaida și de a-i recunoaște succesorului ei dreptul de proprietate asupra imobilului, în cazul în care prin încheierea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 26 decembrie 2007 cererea de chemare în judecată a lui Vieru Zinaida a fost scoasă de pe rol și nu a fost contestată în ordine de recurs.

Invocă incompetența judecătorului Iu. Potînga, care a examinat dosarul pe parcursul a câțiva ani de zile și a admis erori grave, admițînd probe false, nesemnînd corespunzător procesele-verbale a ședințelor de judecată etc.

Deși în ședința de judecată a fost audiată martorul Cerneț Liudmila, contrar prevederilor art. 312-313 CP a depus mărturii mincinoase. Or, toate acțiunile întreprinse pe dosar au fost efectuate la indicația și comanda președintelui Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău – O. Melniciuc în vederea acaparării imobilului ce-i aparține lui Donciu Profira.

Cu titlu de consecință, aceleași acțiuni ilegale le-a întreprins și instanța de apel la adoptarea deciziei contestate.

În conformitate cu art. 434 al. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale.

Colegiul constată că, Donciu Profira la data de 04 decembrie 2015 a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 30 septembrie 2015 în termen, în cazul în care copia deciziei motivate a fost recepționată de ultima la 06 octombrie 2015 (f.d. 20).

În conformitate cu art. 444 CPC, prezentul recurs se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și a restitui pricina spre rejudecare în instanța de apel din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

După cum s-a stabilit, Vieru Zinaida, succedată ulterior în drepturi de către fiul ei Vieru Mihail, a cerut recunoașterea dreptului de proprietate asupra casei de locuit și anexelor lit. B din str. Petricani 62 mun. Chișinău prin uzucapiune, iar cu titlu de consecință a cerut și declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 173 încheiat la 11 ianuarie 2007 între Mitreanu Stanislav și Donciu Profira, precum și radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii dreptului de proprietate a Profirei Donciu asupra imobilului din str. Petricani 62 mun. Chișinău.

Mitreanu Stanislav, pretențiile căruia au fost conexe într-un singur proces cu acțiunea Zinaidei Vieru, a cerut declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a casei de locuit nr. 62 din str. Petricani mun. Chișinău de către părinții lui Mitreanu Alexei și Vera de la Iudina Maria; recunoașterea dreptului de

proprietate asupra casei de locuit nr. 62 din str. Petricani mun. Chișinău după mama lui – Mitreanu Vera, decedată la 07 decembrie 1995; prelungirea termenului de acceptare a succesiunii și recunoașterea dreptului de proprietate a lui Mitreanu Stanislav asupra acestui imobil; repunerea în termenul de prescripție extinctivă; radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a Mariei Iudina, decedată în anul 1961, asupra casei de locuit nr. 62 din str. Petricani mun. Chișinău.

Deoarece Mitreanu Stanislav pe parcursul procesului a decedat, prin încheierea instanței de judecată a fost permisă înlocuirea defunctului cu succesorul lui în drepturi - Pejencov (Mitreanu) Valeriu.

Instanțele la adoptarea hotărârilor au admis integral pretențiile lui Vieru Mihail și au respins acțiunea lui Mitreanu Stanislav.

Colegiul consideră concluziile instanței de apel ca fiind premature din următoarele considerente.

Astfel, Vieru Zinaida, iar ulterior Vieru Mihail, au cerut dobândirea dreptului de proprietate asupra casei de locuit lit. B din str. Petricani 62 mun. Chișinău prin uzucapiune.

Art. 320 Cod civil stabilește modurile de dobândire a dreptului de proprietate, iar al. (2) în special indică că dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate.

Conform art. 332 al. (1) Cod civil, dacă o persoană, fără să fi dobândit dreptul de proprietate, a posedat cu bună-credință sub nume de proprietar un bun imobil pe parcursul a 15 ani, aceasta devine proprietarul bunului respectiv.

Iar în baza art. 335 al. (1) – (6) Cod civil, cu excepția cazurilor expres prevăzute de lege, nu poate produce efecte juridice decât posesiunea utilă. Până la proba contrară, posesiunea este prezumată a fi utilă. Nu este utilă posesiunea discontinuă, tulburată, clandestină sau precară. Posesiunea este discontinuă atât timp cât posesorul o exercită cu intermitențe anormale în raport cu natura bunului. Posesiunea este tulburată atâta timp cât este dobândită sau conservată prin acte de violență, fizică sau morală, care nu sînt provocate de o altă persoană. Posesiunea este clandestină dacă se exercită astfel încît nu poate fi cunoscută. Posesiunea este precară cînd nu se exercită sub nume de proprietar.

În contextul normelor enunțate, Colegiul relevă că uzucapiunea constituie un mod de dobândire a dreptului de proprietate prin posedarea îndelungată a unui bun imobil în termenele și condițiile prevăzute de lege.

Or, pornind de la definiția uzucapiunii, rezultă că pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra unui imobil prin uzucapiune urmează a fi întrunite cumulativ următoarele condiții: cel ce posedă bunul trebuie să fie de bună-credință, posesia bunurilor imobile trebuie să fie exercitată pe o perioadă de 15 ani, posesia trebuie să fie utilă și efectivă.

Mai mult ca atât, bunurile imobile vor putea fi dobândite în proprietate prin uzucapiune numai în cazurile în care acestea nu sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

Condițiile de valabilitate a posesiunii necesare uzucapiunii sunt indicate în art. 335 Cod civil, conform căruia, cu excepția cazurilor prevăzute de lege, nu poate produce efecte juridice decât posesiunea utilă. Pînă la proba contrară, posesiunea este prezumată a fi utilă. Nu este utilă posesiunea discontinuă, tulburată, clandestină sau precară. Posesiunea este precară cînd nu se exercită sub nume de proprietar.

În urma celor relatate, avînd în vedere că Vieru Mihail pretinde la recunoașterea dreptului de proprietate prin uzucapiune asupra casei de locuit și anexelor lit. B din str. Petricani 62 mun. Chișinău, instanțele urmau ca înainte de a decide asupra admiterii acțiunii reclamantului, să verifice și faptul dacă intimatul a întrunit condițiile de valabilitate a posesiunii necesare uzucapiunii, prevăzute de art. 335 Cod civil, coroborate în cumul cu probele administrate la dosar, după care să-i dea apreciere acestor condiții în parte.

Colegiul mai relevă că, instanțele la respingerea acțiunii lui Mitreanu Stanislav, succedat în drepturi de Pejencov (Mitreanu) Valeriu, și-au motivat soluțiile pe faptul că este imposibilă înregistrarea dreptului de proprietate asupra unui bun imobil care nu există în natură, or casa de locuit fiind demolată. Concluziile date însă nu răspund efectiv asupra tuturor capetelor de cerere invocate de reclamantul în cauză. Astfel, urmau inițial să se expună asupra capătului de cerere cu privire la declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a casei de locuit nr. 62 din str. Petricani mun. Chișinău încheiat între părinții Mitreanu Alexei și Vera, și Iudina Maria, care nu a fost autentificat în mod notarial; care este norma materială aplicabilă la caz, în situația în care proprietara imobilului – Iudina Maria, după cum a susținut nemijlocit reclamantul prin cererea sa, a decedat în anul 1961; dacă contractul de vânzare-cumpărare a imobilului întrunește în sine condițiile de valabilitate a unui act juridic și identificarea probelor ce atestă existența acestuia; precum și stabilirea temeiurilor de repunere în termen a acțiunii. La fel, instanțele urmau a se expune asupra capătului de cerere invocat de Mitreanu Stanislav privind prelungirea termenului de acceptare a succesiunii, norma aplicabilă la caz și temeiurile de repunere în termen a cererii date.

Instanța de recurs mai reține că, din materialele cauzei rezultă cu certitudine că pe adresa din str. Petricani 62 mun. Chișinău la situația de pînă la anul 2007 existau două case de locuit, inclusiv acareturi, identificate cu lit. A și lit. B.

Donciu Profira a devenit proprietara construcției (casă de locuit individuală) cu suprafața exterioară de 106,1 mp, amplasată pe un teren cu suprafața de 0,0544 ha, din str. Petricani 62 mun. Chișinău, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 173 din 11 ianuarie 2007 încheiat cu Mitreanu Stanislav. Or, conform p. 2 din acest contract, dreptul de proprietate a vânzătorului Mitreanu Stanislav a fost confirmat prin hotărîrea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 23 noiembrie 2006 (f.d. 193, vol. II). Ca rezultat al încheierii contractului dat, lui Donciu Profira i-a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra acestei case de locuit. Ulterior însă, hotărîrea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 23 noiembrie 2006 a fost casată prin încheierea aceleiași instanțe din 24 aprilie 2007, ca rezultat al admiterii cererii de revizuire depuse de Vieru Zinaida. Cu toate acestea, potrivit informației eliberate de organul cadastral, înregistrarea dreptului de proprietate a Profirei Donciu asupra

construcției cu suprafața de 106,1 mp nu a fost radiată din Registrul bunurilor imobile.

În circumstanțele descrise, instanța urmează să se pronunțe asupra temeiului înregistrării date, să se expună asupra suprafeței construcției atribuite lui Donciu Profira în proprietate și să-l contrapună cu celelalte înscrisuri din materialele cauzei, să identifice obiectul contractului de vânzare-cumpărare din 11 ianuarie 2007, care constituie una din condițiile de valabilitate a actului juridic, iar în special să determine dacă la momentul încheierii contractului obiectul acestuia a existat sau nu, în situația în care înscrisurile de la f.d. 51-56, vol. II atestă faptul că la finele anului 2006 casa de locuit lit. A nu mai exista, fiind demolată. Or, în acest sens instanța urmează să audieze în ședința de judecată pe Donciu Profira, pentru ca aceasta să dea explicații pe marginea contractului încheiat la 11 ianuarie 2007, inclusiv vis-a-vis de obiectul contractului.

Deci, împrejurările menționate mai sus au fost lăsate fără apreciere de instanțe, pe când urmau a fi analizate în cumul cu alte probe materiale, întru judecarea justă a raportului juridic apărut în speță.

Cele menționate denotă faptul că instanța nu a soluționat pe deplin fondul cauzei, circumstanță ce impune casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 30 septembrie 2015, cu remiterea pricinii la rejudecare în instanța de apel. Or, instanța de recurs poate restitui pricina spre rejudecare în prima instanță doar în cazul în care a fost constatată încălcarea sau aplicarea eronată a normelor de drept procedural specificate la art.432 alin.(3) lit. d) și f) CPC.

La judecarea pricinii, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate, creînd condiții obiective și reale participanților la proces și judecînd pricina, să emită o decizie întemeiată și legală.

Nu pot fi admisă cererea lui Donciu Profira de declarare a probelor ca fiind false, în conformitate cu art. 227 al. (3) CPC, în cazul în care recursul, fiind o cale de atac nedevolutivă, realizează un control judiciar asupra hotărîrii atacate, fără însă posibilitatea de a se administra noi probe și fără a determina o nouă judecată a pricinii în fond. Mai mult ca atît, norma enunțată se referă la procedura înaintea primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c), art. 445 alin. (3) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

decide:

Se admite recursul declarat de către Donciu Profira.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 30 septembrie 2015 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Vieru Zinaida împotriva Consiliului municipal Chișinău, Mitreanu Stanislav, Donciu Profira cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate prin uzucapiune, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare și la cererea de chemare în judecată a lui Mitreanu Stanislav împotriva Inspectoratului Fiscal de Stat pe municipiul Chișinău, Organului Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate asupra

imobilului, prelungirea termenului de acceptare a succesiunii și recunoașterea dreptului ca succesor legal, cu restituirea pricinii pentru rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecători.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Ala Cobăneanu

Iuliana Oprea

Dumitru Mardari

Galina Stratulat