

Instanța de fond: S. Procopciuc
Instanța de apel: A. Bostan, A. Pahapol, V. Negru

DECIZIE

25 aprilie 2018

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele ședinței,
Judecători

Svetlana Filincova,
Tamara Chișca-Doneva, Ion Druță,
Luiza Gafton, Nina Vascan,

examinând recursul declarat de către Gheorghe Cornea,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Aurelia Glușco împotriva Primăriei și Consiliului comunei Vatici, raionul Orhei, Gheorghe Cornea, Oficiul Cadastral Teritorial Orhei cu privire la repunerea în termenul de adresare în instanță, constatarea faptului inexistenței deciziei Primăriei Vatici nr. 5/1 din 31 martie 1993, anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, anularea extrasului din cartea imobilului din 09 iunie 2009 eliberat de Primăria comuna Vatici, și cererea reconvențională înaintată de Gheorghe Cornea împotriva Aureliei Glușco, Primăriei și Consiliului comunei Vatici, raionul Orhei, Oficiul Cadastral Teritorial Orhei cu privire la constatarea faptului,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 03 octombrie 2017, prin care a fost respinsă cererea de apel depusă de Gheorghe Cornea și menținută hotărârea Judecătoriei Orhei din 10 iulie 2015,

c o n s t a t ă :

La 06 octombrie 2011, Aurelia Glușco s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei și Consiliului comunei Vatici, raionul Orhei, Gheorghe Cornea, OCT Orhei cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, în baza contractului de donație nr. 2-6678 din 14 noiembrie 1994 a devenit proprietarul bunului situat în s. Curchi, r. Orhei, nr. cadastral XXXX. Obiect al contractului de donație a fost casa de locuit cu mai multe construcții auxiliare, inclusiv două șoproane și lotul de teren cu suprafața de 1552 m².

A mai indicat reclamanta că, Gheorghe Cornea a devenit proprietarul casei de locuit, situată în s. Curchi, r. Orhei în anul 1990 în baza contractului de vânzare - cumpărare din 05 decembrie 1990, casa fiind amplasată pe un teren cu suprafața de 658 m².

Prin decizia Primăriei com. Vatici, r. Orhei nr. 5/1 din 31 martie 1993 lui Gheorghe Cornea i-a fost transmis în proprietate privată terenul cu suprafața de 0,0906 ha, adică cu 0,0248 ha mai mult decât suprafața specificată în contractul de vânzare-cumpărare.

Ulterior, Gheorghe Cornea dorind să înregistreze dreptul de proprietate a comandat măsurările necesare, iar lucrătorul a inclus în sectorul acestuia o parte

din terenul ce aparține Aureliei Glușco, de care se folosește și îl posedă aproximativ 40 ani.

Reclamanta a afirmat că, temei pentru eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren a servit extrasul din cartea de imobil din 09 iunie 2009 eliberată de Primăria com. Vatici, r. Orhei, în care a fost indicat că șopronul litigios îi aparține lui Gheorghe Cornea.

Astfel, reprezentanții OCT Orhei au ieșit la fața locului, efectuând măsurări, întocmind la 14 mai 2009 proiectul planului cadastral al terenului ce-i aparține și este indicat hotarul de facto dintre gospodăria ei, fiind stabilit hotarul dintre gospodăria ei și cea a lui Gheorghe Cornea, care se suprapun.

Reclamanta a solicitat în instanță anularea în parte a deciziei Primăriei com. Vatici, r. Orhei cu nr. 5/1 din 31 martie 1993, prin care lui Gheorghe Cornea i-a fost transmis în proprietate terenul aferent casei de locuit din s. Curchi, r. Orhei cu suprafața de 0,0906 ha, în care a fost inclus terenul cu suprafața de 8 m², pe care este amplasat șopronul ce-i aparține; anularea extrasului din cartea imobilului din 09 iunie 2009 eliberat de Primăria com. Vatici în care este indicat că Gheorghe Cornea este proprietarul șopronului litigios; anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, cu nr. cadastral XXXX.

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei din 19 septembrie 2012, a fost constatat faptul inexistenței deciziei Primăriei com. Vatici, r. Orhei nr. 5/1 din 31 martie 1993; s-a anulat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat lui Gheorghe Cornea asupra terenului cu nr. cadastral XXXX; s-a anulat extrasul Primăriei com. Vatici, r. Orhei din 09 iunie 2009; s-a însărcinat OCT Orhei să radieze dreptul de proprietate a lui Gheorghe Cornea asupra terenului cu nr. cadastral XXXX, amplasat în s. Curchi, r. Orhei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 05 martie 2013, a fost admis apelul declarat de Gheorghe Cornea și casată hotărârea Judecătoriei Orhei din 19 septembrie 2012 și restituită pricina spre rejudecare primei instanțe, în alt complet de judecată.

La 06 decembrie 2013, Gheorghe Cornea a depus cerere reconvențională, în susținerea căreia a indicat că s-a atribuit legal casa de locuit cu suprafața de 56,4 m², construită în anul 1963 în s. Curchi, r. Orhei, cu suprafața de 26,9 m², beciul cu suprafața de 11,2 m², garajul cu suprafața de 17,3 m², veceu, șopronul litigios cu suprafața de 8 m².

Gheorghe Cornea a indicat că, la 06 decembrie 1990, a procurat de la Spitalul de Psihiatrie nr. 2 Curchi casa de locuit, primită anterior în locațiune de la Spitalul de Psihiatrie nr. 2 Curchi.

A afirmat că, la data punerii în aplicare a Codului Funciar, el era îndreptățit să primească fără plată sectoarele de teren ocupate de casă și anexele gospodărești în limita de 0,12 ha.

Conform deciziei Primăriei com. Vatici, r. Orhei nr. 5/1 din 31 martie 1993 și titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren lui Gheorghe Cornea i s-a atribuit în proprietate privată terenul aferent, casei și anexelor gospodăriei cu suprafața de 0,0906 ha și deține acest drept legal.

Gheorghe Cornea a solicitat constatarea faptului că deține legal dreptul de proprietate asupra terenului cu suprafața de 0,0906 ha.

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei din 10 iulie 2015, s-a admis integral cererea de chemare în judecată înaintată de Aurelia Glușco; s-a repus în termen cererea de

chemare în judecată a Aureliei Glușco; s-a considerat nul titlul deținătorului de teren cu nr. cadastral XXXX, eliberat de Primăria com. Vatici, r. Orhei prin decizia din 31 martie 1993, pe numele lui Gheorghe Cornea, pe suprafața de teren de 0,0906 ha, pe care este amplasat șopronul cu suprafața de 8 m²; s-a considerat nul extrasul din cartea de imobil a Primăriei com. Vatici, r. Orhei din 09 iunie 2009 din care rezultă dreptul de proprietate a lui Gheorghe Cornea; s-a obligat OCT Orhei să efectueze rectificările de rigoare în registrul bunurilor imobile; s-a respins cererea reconvențională înaintată de Gheorghe Cornea; s-a încasat de la Gheorghe Cornea în folosul statului taxa de stat în mărime de 100 lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 16 decembrie 2015, a fost respins apelul declarat de Gheorghe Cornea și menținută hotărârea Judecătoriei Orhei din 10 iulie 2015.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 14 decembrie 2016, a fost admis recursul declarat de Gheorghe Cornea. S-a casat integral decizia Curții de Apel Chișinău din 16 decembrie 2015, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Aurelia Glușco împotriva Primăriei și Consiliului comunei Vatici, raionul Orhei, Gheorghe Cornea, Oficiul Cadastral Teritorial Orhei cu privire la repunerea în termenul de adresare în instanță, constatarea faptului inexistenței deciziei Primăriei com. Vatici nr. 5/1 din 31 martie 1993, anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, anularea extrasului din cartea imobilului din 09 iunie 2009 eliberat de Primăria com. Vatici, și cererea reconvențională înaintată de Gheorghe Cornea împotriva Aureliei Glușco, Primăriei și Consiliului comunei Vatici, raionul Orhei, Oficiul Cadastral Teritorial Orhei cu privire la constatarea faptului, cu trimiterea pricinii spre rejudecare în Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 03 octombrie 2017, a fost respinsă cererea de apel depusă de Gheorghe Cornea și menținută hotărârea Judecătoriei Orhei din 10 iulie 2015.

La 23 ianuarie 2018, Gheorghe Cornea a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 03 octombrie 2017 cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea inițială să fie respinsă, iar acțiunea reconvențională să fie admisă în sensul formulat.

În motivarea recursului a indicat că, instanța de apel la rejudecarea cauzei a ignorat și nu a înlăturat încălcările și omisiunile constatate anterior de către instanța de recurs, a încălcat esențial normele de drept material și a apreciat arbitrar probele. În acest context a specificat că instanța de apel nu a aplicat prevederile art. 292 alin. (3) al Codului civil și incorect a aplicat prevederile art. 320 al Codului civil.

La 16 februarie 2018, Glușco Aurelia a depus o referință la cererea de recurs, solicitând să fie considerat inadmisibil recursul declarat de Gheorghe Cornea.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 07 martie 2018, recursul declarat de Gheorghe Cornea a fost considerat admisibil.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) al Codului de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Instanța de recurs constată că, decizia recurată a fost pronunțată la 03 octombrie 2017, expediată părților la 22 noiembrie 2017, fără a se cunoaște despre data recepționării acesteia, iar cererea de recurs a fost depusă la 23 ianuarie 2018,

fapt ce atestă că recurentul Gheorghe Cornea s-a conformat normelor procedurale legale și a declarat în termen recursul.

În conformitate cu art. 444 al Codului de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

În corespundere cu prevederile art. 445 alin. (1) lit. b) al Codului de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea deciziei recurate și hotărârii instanței de fond în partea acțiunii inițiale, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii, din considerentele ce urmează.

Verificând legalitatea deciziei atacate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de recurs, Colegiul lărgit constată că instanța de apel, la examinarea cauzei, a încălcat normele de drept material și procesual, și anume, nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a interpretat în mod eronat legea.

Cu referire la acțiunea inițială intentată la cererea Glușco Aureliei, instanța de recurs reține următoarele.

În conformitate cu prevederile art. 238 alin. (2) al Codului de procedură civilă, completul de judecată deliberază, sub conducerea președintelui ședinței, toate problemele prevăzute de lege care urmează să fie soluționate, **apreciază probele, determină circumstanțele și caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admiterea acțiunii.**

Art. 239-240 al aceleiași legi prevăd că, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea **numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.** La deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină **circumstanțele** care au importanță pentru soluționarea pricinilor, **care au fost sau nu stabilite**, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii. Instanța judecătorească adoptă hotărârea **în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.**

Colegiul lărgit constată că, intimata Glușco Aurelia s-a adresat în instanța de judecată cu o acțiune, revendicările finale fiind repunerea în termenul de depunere a cererii de chemare în judecată; anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 20 mai 2009, eliberat lui Gheorghe Cornea; declararea nulității absolute a extrasului din cartea imobilului din 09 iunie 2009 eliberat de Primăria com. Vatici, potrivit căruia Gheorghe Cornea este indicat în calitate de proprietar al șopronului cu suprafața de 8 m²; obligarea OCT Orhei să efectueze rectificările de rigoare ca efect al nulității actelor contestate (vol. I, f.d. 139).

Deși, din sensul acțiunii formulate, pretențiile reclamantei-intimate Aureliei Glușco se referă doar la șopronul litigios și porțiunea de teren pe care este amplasat acesta, care în viziunea acesteia a fost ilegal atribuit lui Gheorghe Cornea la efectuarea lucrărilor cadastrale, revendicările se răsfrâng asupra anulării titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, în întregime.

Ca urmare, instanța de fond a anulat atât titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, cât și extrasul din cartea imobilului din 09 iunie 2009 eliberat de Primăria com. Vatici, **însă** a obligat OCT Orhei să excludă din dreptul

de proprietatea lui Gheorghe Cornea porțiunea de 8 m² din terenul aferent casei de locuit pe care se află șopronul litigios. Concluzia contradictorie a instanței de fond a fost preluată și însușită de către instanța de apel.

Colegiul atestă că, prin admiterea acțiunii în modul formulat și în temeiul materialului probator prezentat de părți, a avut loc exproprierea lui Gheorghe Cornea de proprietate, fapt inadmisibil stipulat de art. 1 al Protocolului adițional 1 la CEDO.

În speța dedusă justiției, instanța de recurs ține să menționeze că, nulitatea actului juridic, ce aduce atingere persoanei interesate, poate fi declarată în tot sau în parte în dependență de răsfrângerea efectelor actului juridic a cărui nulitate se solicită. Urmează a fi **deosebită** nulitatea absolută și relativă, nulitatea totală și parțială a unui act juridic în cazurile prevăzute de lege **de alte acțiuni** din domeniul funciar legate de stabilirea hotarelor, modificarea acestora și a planurilor cadastrale/geometrice.

Așadar, la speța **din esența solicitărilor** se distinge că, la efectuarea măsurărilor necesare comandate de Gheorghe Cornea, specialistul cadastral a inclus în sectorul recurentului o parte din terenul ce aparține Aureliei Glușco, pe care se pretinde a se afla șopronul în cauză.

Colegiul lărgit consideră necesar de a reitera prevederile art. 15² al Legii cadastrului bunurilor imobile, potrivit căruia, la atribuirea terenurilor în proprietate sau în folosință, cu excepția terenurilor proprietate publică a statului, reprezentantul autorității administrației publice locale de nivelul întâi **stabilește la fața locului hotarele terenului, cu întocmirea actului de stabilire a hotarelor** de un model aprobat de Agenție. La transmiterea în proprietate a terenurilor în cadrul înregistrării primare masive, stabilirea hotarelor la fața locului nu este obligatorie. La cererea titularului de drepturi asupra terenului, punctele de cotitură ale hotarelor pot fi marcate prin borne în modul stabilit de Agenție. După stabilirea hotarelor la fața locului și întocmirea actului de stabilire a hotarelor de către autoritatea administrației publice locale de nivelul întâi, **executanții lucrărilor cadastrale efectuează măsurări pe teren pentru întocmirea planului geometric**. Documentația cadastrală prezentată spre recepție trebuie să permită identificarea corectă a punctelor de cotitură ale terenului pe teritoriul țării, verificarea corespunderii hotarelor terenului cu hotarele terenurilor adiacente. Hotarele terenului se reprezintă pe planul cadastral și pe cel geometric. Actul de stabilire a hotarelor poate fi atacat în instanța de contencios administrativ.

Totodată, în corespundere cu prevederile art. 16 al aceleiași legi, identificarea bunului imobil se efectuează prin confruntarea datelor din cadastru cu datele constatate pe teren. **Identificarea bunului imobil se legalizează printr-un act de constatare pe teren**, care va conține informații referitoare la gradul de corespundere a datelor despre componența, suprafața și despre alte caracteristici ale bunului imobil cu datele din cadastru. În cazul constatării de modificări în componența bunului imobil, precum și al divizării terenului sau comasării de terenuri, în afara lucrărilor de identificare se vor efectua și alte lucrări cadastrale necesare.

Planul cadastral și/sau geometric pot fi modificate numai în cazul: acordului scris al tuturor titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile ale căror interese sunt atinse, în condițiile ca această modificare să fie conformă normelor tehnice caracteristice pentru bunurile imobile respective, să fie necesară pentru o mai bună

administrare a acestor bunuri și să nu contribuie la tănuirea tranzacțiilor cu suprafețele de teren; emiterii unei hotărâri a instanței de judecată privind modificarea lor; necesității corectării erorilor care nu influențează hotarele terenului sau nu ating alte interese ale titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile; deciziei proprietarului privind formarea bunului imobil; actului de stabilire a hotarelor prevăzut la art. 19 alin. La modificarea planului cadastral și/sau geometric în cazul prevăzut la alin.(4) lit. a), specialistul de lucrări cadastrale, va întocmi actul de constatare pe teren, de un model aprobat de Agenție, în care vor fi descrise modificările efectuate în plan, inclusiv modificările de suprafață, cauzele necesității de modificare și se va notifica îndeplinirea sau neîndeplinirea condițiilor prevăzute pentru acest caz. Actul de constatare pe teren, planul cadastral sau geometric nou și acordul scris al titularilor de drepturi ale căror interese sunt atinse se anexează la documentul ce confirmă drepturile asupra bunului imobil, constituind parte componentă a acestuia.

În cazul în care specialistul de lucrări cadastrale constată că nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute la alin. (4) lit. a), organul cadastral teritorial refuză să modifice planul. Refuzul de a modifica planul poate fi atacat în instanța judecătorească. Modificarea planului cadastral și/sau geometric în condițiile prevăzute la alin. (5) constituie temei pentru rectificarea înscrierilor în registrul bunurilor imobile.

Potrivit art. 19 alin. (6) al Legii cadastrului bunurilor imobile, dacă hotarul general al terenului reprezentat în planul cadastral sau în cel geometric nu corespunde cu posesiunea de fapt a terenurilor și lipsește actul de stabilire a hotarelor, autoritatea administrației publice locale, la cererea proprietarului și din contul acestuia, stabilește hotarele terenului la fața locului.

În acest context, acțiunea inițială în modul formulat de Aurelia Glușco nu poate fi admisă, iar instanțele inferioare urmau să judece cauza în limita pretențiilor înaintate, să verifice și să supună examinării interesul acesteia (recunoscut de lege, născut, actual) de a anula actul juridic în întregime și să definească cadrul legal aplicabil speței.

Mai mult ca atât, se atestă că, nici temeinicia anulării titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren în întregime nu a fost demonstrată în cadrul examinării cauzei, or Aurelia Glușco solicitând anularea în tot al actului juridic urma să probeze interesul său precum și efectele negative ce se răsfrâng asupra drepturilor și libertăților sale.

La caz, s-a stabilit cu certitudine că, argumentul forte în acest sens a fost inexistența actului administrativ în baza căruia au fost întocmite actele contestate, fapt ce nu s-a adevărit în realitate, or inexistența fizică al actului administrativ în arhiva organului emitent și în arhiva raională Orhei nu permite constatarea inexistenței juridice al acestuia odată ce actul a produs efecte juridice.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reiterează faptul că, instanțele ierarhic inferioare examinând legalitatea actului contestat nu au supus verificării temeiul adresării în justiție cu astfel de acțiune, pretinsul drept vătămat prin actul contestat în raport cu solicitările formulate, neefectuând astfel cercetarea multiaspectuală, completă a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Într-adevăr, potrivit prevederilor art. 217 al Codului civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și

actual, însă Colegiul reține că, prin ”*orice persoană*” nu se înțelege oricine are un interes oarecare în declararea nulității acestui act, interesul trebuie să îndeplinească anumite condiții, și anume: să fie recunoscut de lege; nu poate fi invocat un interes ce contravine legii, ordinii publice și bunelor moravuri; să fie în strânsă legătură cu cauza nulității, să fie născut și actual, nu poate fi temei pentru declararea nulității un interes viitor, eventual, incert sau care s-a epuizat către momentul invocării nulității actului contestat.

În acest context, după cum s-a constatat în cadrul examinării cauzei în instanțele inferioare, interesul reclamantei-intimate în anularea întregului titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren, constă în litigiul privind dreptul de proprietate asupra unei porțiuni de teren pe care se află un șopron cu suprafața de 8 m², or reieșind din cele relatate supra Gheorghe Cornea nu poate fi lipsit de dreptul de proprietate asupra întregului teren pe motiv de o presupusă suprapunere a celor două terenuri vecine.

Sub aspectul nulității absolute a extrasului din cartea imobilului din 09 iunie 2009 eliberat de Primăria com. Vatici, potrivit căruia Gheorghe Cornea este indicat în calitate de proprietar al șopronului cu suprafața de 8 m², instanța de recurs atestă următoarea situație de fapt.

În corespundere cu prevederile art. 216 al Codului civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută). Actul juridic **poate fi declarat nul**, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanța de judecată sau prin acordul părților (nulitate relativă).

Totodată, din prevederile art. 218 al aceleiași legi rezultă că, nulitatea relativă a actului juridic poate fi invocată doar de persoana în al cărei interes este stabilită sau de succesorii ei, de reprezentantul legal sau de creditorii chirografari ai părții ocrotite pe calea acțiunii oblice. Instanța de judecată nu poate să o invoce din oficiu.

Ca temei de nulitate a extrasului din cartea imobilului din 09 iunie 2009 eliberat de Primăria com. Vatici, intimata Aurelia Glușco a indicat eroarea comisă de funcționarii autorității publice locale.

Conform art. 227 alin. (1) al Codului civil, actul juridic încheiat în baza unei erori considerabile **poate fi declarat nul** de instanța de judecată.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție atestă că, din interpretarea corectă al art. 216 în colaborare cu art. 227 al Codului civil în raport cu speța examinată, de fapt nu s-au stabilit careva temeiuri de nulitate absolută al extrasului din cartea imobilului din 09 iunie 2009 eliberat de Primăria com. Vatici, iar pretenția reclamantei este neîntemeiată atât juridic cât și faptic.

La fel, nu poate fi invocată nulitatea extrasului din cartea imobilului din 09 iunie 2009 eliberat de Primăria com. Vatici, odată ce aceasta se referă nu doar la pretențiile încălcări sesizate de Aurelia Glușco, ci și la dreptul de proprietate a lui Cornea Gheorghe asupra celorlalte părți a terenului, în situația în care legea prevede alte modalități de apărare a presupusului drept încălcat.

Totuși, respingerea acțiunii în modul în care a fost formulată nu o privează pe Aurelia Glușco să-și înainteze pretențiile în modul stabilit de lege cu respectarea tuturor exigențelor legale.

Cu referire la acțiunea reconvențională intentată la cererea lui Gheorghe Cornea, instanța de recurs reține următoarele.

Deși instanțele inferioare just au ajuns la concluzia de a respinge acțiunea reconvențională, Colegiul lărgit atestă că, motivele pe care este fundamentată această soluție sunt în contradicție cu legislația aplicabilă speței.

Legislația în materie civilă reglementează expres modul și momentul dobândirii dreptului de proprietate. Așadar, în corespundere cu prevederile art. 321 alin. (2) al Codului civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește **la data înscrierii în registrul bunurilor imobile**, cu excepțiile prevăzute de lege.

Reiterând cele expuse supra, instanța de recurs evidențiază faptul că, titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu suprafața de 0,0906 ha, a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 18 iunie 2009, ca urmare Gheorghe Cornea din acel moment este proprietarul terenului cu nr. cadastral XXXX.

Conform art. 282 alin. (1) lit. b) al Codului de procedură civilă, instanța judecătorească constată faptul cu valoare juridică în cazul în care: petiționarul nu are o altă posibilitate de a obține sau de a restabili documentele care ar certifica faptul juridic a cărui constatare o solicită.

Imposibilitatea de a obține sau primi documentele care confirmă faptul care are valoare juridică a cărui constatarea o solicită petiționarul, reprezintă lipsa ordinii de înregistrare a faptului posesiei asupra bunului mobil în cauză.

În ordinea procedurii speciale pot fi constatate doar faptele care au valoare juridică: acțiuni, evenimente, stări. În acest sens, cererile privind constatarea faptelor în ordinea stabilită de art. 281 al Codului de procedură civilă trebuie delimitate de acțiunile civile privind constatarea unor drepturi sau a unor raporturi juridice contestate.

În această ordine de idei, Legea cadastrului bunurilor imobile prevede expres procedura legală de obținere a documentelor ce ar constata un fapt, la speța înregistrarea dreptului de proprietate asupra unui bun imobil.

La fel, instanțele judecătorești constată posesiunea, folosința și dispoziția unui bun imobil în drept de proprietate numai în cazul în care petiționarul a avut un document care confirmă dreptul de posesiune asupra acestui imobil, însă actul este pierdut și restabilirea lui este imposibilă.

Prin urmare, solicitarea lui Gheorghe Cornea de a constata faptul deținerii legale a dreptului de proprietate asupra terenului aferent casei de locuit este neîntemeiată și lipsită de logică, deoarece recurentul deține atât dreptul de proprietate cât și documentele confirmative, fără a fi necesară constatarea acestora.

Astfel, din considerentele arătate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 03 octombrie 2017 și hotărârea Judecătoriei Orhei din 10 iulie 2015 în partea acțiunii inițiale, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

Având în vedere cele expuse și în conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) al Codului de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de către Gheorghe Cornea.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 03 octombrie 2017 și hotărârea Judecătoriei Orhei din 10 iulie 2015 în partea acțiunii inițiale, cu emiterea unei noi

hotărâri prin care:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Aurelia Glușco împotriva Primăriei și Consiliului comunei Vatici, raionul Orhei, Gheorghe Cornea, Oficiul Cadastral Teritorial Orhei cu privire la repunerea în termenul de adresare în instanță, constatarea faptului inexistenței deciziei Primăriei com. Vatici nr. 5/1 din 31 martie 1993, anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, anularea extrasului din cartea imobilului din 09 iunie 2009 eliberat de Primăria com. Vatici.

În rest, în partea respingerii acțiunii reconvenționale, decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe se mențin.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței

Svetlana Filincova,

Judecători

Tamara Chișca-Doneva,

Ion Druță,

Luiza Gafton,

Nina Vascan