

prima instanță: Judecătoria Buiucani mun. Chișinău– M. Diaconu  
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău – N. Budăi, I. Muruianu, V. Efros

DECIZIE

23 mai 2018

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței  
judecători

Tatiana Vieru  
Iuliana Oprea, Maria Ghervas  
Victor Burduh și Luiza Gafton

examinând recursul declarat de Lutenco Elena, prin intermediul avocatului Bulgaru Anatolie,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Arhilei Lilia împotriva Lidiei Lutenco, Elenei Lutenco și Roman Lutenco cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea bunului imobil, evacuarea din imobil și obligarea restabilirii peretelui

și la acțiunea reconvențională depusă de avocatul Bobu Petru în interesele Lidiei Lutenco, Roman Lutenco și Elenei Lutenco împotriva lui Lența Dionisii, Trîmbovețchi Valerii și Arhilei Lilia, intervenienți accesorii Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, notarul public Rudco Valeriu și notarul public Lazu Aurelia cu privire la anularea contractelor de vânzare-cumpărare și contractului de donație,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 09 noiembrie 2017, prin care s-a respins apelul declarat de Lutenco Lidia și Lutenco Elena și s-a menținut hotărârea Judecătoriai Buiucani mun. Chișinău din 25 noiembrie 2016, prin care acțiunea inițială a fost admisă, iar reconvențională respinsă ca fiind tardivă

c o n s t a t ă :

La 29 iulie 2014 Arhilei Lilia a depus cerere de chemare în judecată împotriva Lidiei Lutenco, Elenei Lutenco și Roman Lutenco cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea bunului imobil, evacuarea din imobil și obligarea restabilirii peretelui.

În motivarea cererii de chemare în judecată Arhilei Lilia a indicat că la 13 septembrie 2011 a primit în donație de la Bobrova Raisa, din numele lui Trîmbovețchi Valerii 2/9 cotă-parte din casa de locuit lit. A2 (antreu nr. 5-2,1 m.p., locativă nr. 6 - 16,3 m.p., bucătăria nr. 7 - 6,4 m.p.) și garajul lit. B, situat în mun. XXXX.

La momentul primirii bunului în donație, a venit la fața locului și a depistat că familia Lutenco a depozitat lucruri personale în imobilul său, însă le-a comunicat că nu este problemă în acest sens, deoarece nu are la moment surse financiare pentru a efectua reparația imobilului.

Ulterior, s-a deplasat la fața locului și a constatat că pârâții au spart peretele din odaia lor și au instalat o ușă, care realizează trecerea din apartamentul lor în apartamentul său, însă la obiecțiile înaintate familia Lutenco s-a angajat să refacă peretele în scurt timp.

Când s-a decis să efectueze lucrări de reparație în apartament, a întâmpinat din partea vecinilor rezistență și opunere, fiind amenințată fizic, însă pentru a avea acces la imobil, a apelat la organele poliției.

Arhilei Lilia cere înlăturarea obstacolelor în folosirea bunului imobil situat în XXXX; evacuarea familiei Lutenco din imobilul ce-i aparține și anume: casa de locuit lit. A2 (antreu nr. 5-2,1 m.p., locativă nr. 6-16,3 m.p., bucătăria nr. 7-6,4 m.p.) și garajul lit. B, situat în XXXX și obligarea pârâților de a restabili peretele în care a fost efectuată ușă de trecere din apartamentul său în apartamentul familiei Lutenco (f.d. 2-3, vol. I).

Avocatul Petru Bobu, împuternicit prin mandatele din 11 noiembrie 2014 (f.d. 19, 20, 28, vol. I) să acorde asistență juridică în instanța de judecată cu dreptul de a înainta acțiune reconvențională a depus în interesele Lidiei Lutenco, acțiune reconvențională împotriva Liliei Arhilei, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la anularea contractului de donație.

În motivarea acțiunii reconvenționale avocatul Bobu Petru a indicat că prin contractul de donație din 13 septembrie 2001, Lilia Arhilei a devenit proprietar a 2/9 cotă-parte din imobil, inclusiv asupra garajului, însă potrivit deciziei nr. 5.19.3 acest obiect a fost construit de către Lidia Lutenco în anul 1992 și legiferat de către Consiliul or. Durlleşti la 13 noiembrie 2007.

Consideră că garajul nu putea fi obiect al contractului de donație.

A mai concretizat că prin decizia Consiliului or. Durlleşti nr. 5.19.3 din 13 noiembrie 2007 Lidiei Lutenco i-a fost dat în folosință pe o perioadă de 10 ani terenul de pământ, pe care este amplasat garajul.

Din schema imobilului din 15 iunie 1983 rezultă că construcția la care pretinde Lilia Arhilei nu constituie încăpere izolată și conform art. 239 alin. (4) Codul civil, în redacția din 1964, nu putea fi obiect individual al contractului de vânzare-cumpărare.

Avocatul Petru Bobu cere declararea nulității contractului de donație din 13 septembrie 2001 în partea înstrăinării garajului (f.d. 35-37).

Avocatul Bobu Petru a depus în interesele Lidiei Lutenco, Roman Lutenco și Elenei Lutenco cerere de modificare a obiectului acțiunii împotriva lui Lența Dionisii, Trîmbovețchi Valerii și Arhilei Lilia, intervenienți accesorii Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, notarii publici Rudco Valeriu și Lazu Aurelia.

În motivarea cererii avocatul Bobu Petru a indicat că potrivit contractului de vânzare-cumpărare, autentificat la 17 noiembrie 1994 de notarul Rudco Valeriu, Antonina Lutenco a vândut lui Lența Dionisii contra sumei de 1 000 lei 2/9 cotă-parte din casa de locuit situată în XXXX, obiectul tranzacției constituind antreul cu suprafața de 2,1 m.p., odaie de locuit cu suprafața de 16,3 m.p., bucătăria cu suprafața de 35,7 m.p., toate parte integrantă a casei de locuit, precum și un garaj cu suprafața de 35,7 m.p. situat în stradă.

Prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat la 30 ianuarie 1996 de notarul Aurelia Lazu, proprietar al imobilului a devenit Valerii Trîmbovețchi.

La 13 septembrie 2001, Valerii Trîmbovețchi, prin intermediul Raisei Bobrova a donat imobilul în litigiu Liliei Arhilei.

Potrivit hotărârii nr. 2/7 din 29 iunie 1992 a Comitetului executiv Durlleşti, proprietar a imobilului în litigiu este Antonina Lutenco, care locuia cu feciorul Grigorii Lutenco, soția acestuia Lidia Lutenco și copiii Elena Lutenco și Roman Lutenco.

La 03 martie 1998 Antonina Lutenco a decedat, iar moștenitor al averii a devenit feciorul Lutenco Grigorii.

A mai concretizat că la 27 ianuarie 2004 Lutenco Grigorii a decedat, iar moștenitori ai acestuia au devenit Lidia Lutenco, Elena Lutenco și Roman Lutenco.

Temei de drept invocă prevederile art. 239 alin. (4) Codul civil, în redacția anului 1964, care stabilea că încăperile, parte integrantă a imobilului nu puteau fi obiect al contractului de vânzare-cumpărare, exceptând rudele, prin care nu se regăsesc pârâții din acțiunea reconvențională, iar că încăperile nu constituiau încăperi izolate rezultă chiar din schema imobilului din 15 iunie 1983.

Avocatul Bobu Petru cere declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, autentificat la 17 noiembrie 1994 de notarul Rudco Valeriu, potrivit căruia Lutenco Antonina a vândut lui Lența Dionisii contra sumei de 1 000 lei 2/9 cotă-parte din casa de locuit, situată în XXXX; contractului de vânzare-cumpărare, autentificat la 30 ianuarie 1996 de notarul Aurelia Lazu, potrivit căruia proprietar al imobilului a devenit Valerii Trîmbovețchi contra sumei de 6 901 lei și contractului autentificat la 13 septembrie 2001 de notarul Rudco Valeriu, potrivit căruia Valeriu Trîmbovețchi, prin intermediul Raisei Bobrova a donat imobilul Lilei Arhilei (f.d. 51-53).

Prin hotărârea Judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 25 noiembrie 2016 s-a admis acțiunea depusă de Arhilei Lilia.

S-a dispus înlăturarea obstacolelor în folosința bunului imobil situat în XXXX.

S-au evacuat Lutenco Lidia, Lutenco Elena și Lutenco Roman împreună cu copiii lor și bunurile lor din imobilul ce aparține Lilei Arhilei și anume: casa de locuit lit. A 2 (suprafețele: antreu nr. 5-2,1 m.p., locative nr. 6-16,3 m.p., bucătăria nr. 7-6,4 m.p.) și garajul lit.B, situat în XXXX.

S-au obligat Lutenco Lidia, Lutenco Elena și Lutenco Roman să restabilească din cont propriu peretele în care a fost spartă ușa de trecere dintre apartamentul Lilei Arhilei și apartamentul familiei Lutenco.

S-au respins ca fiind tardive pretențiile din acțiunea reconvențională depuse de Lutenco Lidia, Lutenco Elena și Lutenco Roman (f.d. 171, 173-177, vol. I).

La 12 decembrie 2016 avocatul Bobu Petru a declarat în interesele Lidiei Lutenco, Elenei Lutenco și Roman Lutenco apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 25 noiembrie 2016 (f.d. 179-181, vol. I), iar la 22 iunie 2017 apel motivat împotriva aceleiași hotărâri (f.d. 183-186, vol. I).

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 09 noiembrie 2017 a respins apelul declarat de Lutenco Lidia și Lutenco Elena și a menținut hotărârea Judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 25 noiembrie 2016.

La 05 ianuarie 2018 avocatul Bulgaru Anatolie a declarat în interesele Elenei Lutenco recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 09 noiembrie 2017, solicitând admiterea acestuia, casarea ambelor hotărâri judecătorești și trimiterea pricinii la rejudecare pentru efectuarea unei expertize a garajului și a bunului imobil din XXXX.

În motivarea cererii de recurs avocatul Bulgaru Anatolie a indicat că presupusa ușă care ar fi fost instalată de către familia Lutenco a fost proiectată și exista concomitent cu construcția casei, fapt ce rezultă din schema imobilului din 16 iunie 1983. Această ușă a fost reflectată în pașaportul tehnic din 16 august 1998.

Garajul nu putea fi obiect de înstrăinare, deoarece construcția acestuia a fost legiferată la 13 noiembrie 2007, iar la data donării la 13 septembrie 2001 construcția garajului nu era autorizată, ceea ce rezultă și din certificatul cu privire la valoarea bunului imobil.

Consideră că termenul de prescripție a început a curge în luna noiembrie 2014 când au aflat conținutul actelor contestate, deoarece la momentul autentificării actelor cu privire la deschiderea succesiunii acestea nu au fost traduse și explicate în limba rusă.

A mai concretizat că impozitele aferente garajului și bunului imobil sunt achitate de familia Lutenco.

Consideră că este necesar de a restitui pricina la rejudecare pentru efectuarea unei expertize în privința bunului imobil în litigiu.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

La 06 februarie 2018 Curtea Supremă de Justiție a expediat Liliesi Arhilei, notarului Rudco Valeriu și Lazu Aurelia o copie a cererii de recurs, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii copiei respective, însă până la examinarea recursului referință nu au prezentat.

În conformitate cu art. 441 Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

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

Judecând recursul declarat de Lutenco Elena, prin intermediul avocatului Bulgaru Anatolie, în limitele invocate pe baza materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că acesta este depus în termen, întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea parțială a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri în parte de respingere a acțiunii, cu menținerea în rest a actelor contestate din următoarele motive.

În conformitate cu art. 434 Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

La 07 decembrie 2017 Curtea de Apel Chișinău a expediat participanților la proces copia deciziei din 09 noiembrie 2017 (f.d. 231, vol. I), fapt ce denotă că recursul declarat la 05 ianuarie 2018 este depus în interiorul termenului de 2 luni acordat de legiuitor.

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

Privitor la acțiunea reconvențională depusă de Lutenco Lidia, Lutenco Elena și Lutenco Roman.

Prin contractul de vânzare-cumpărare din 17 noiembrie 1994 Lutenco Antonina a vândut lui Lența Dionisii 2/9 cotă-parte din casa de locuit cu suprafața de 95,7 m.p., suprafața locativă 87,2 m.p., situată în XXXX. În contract este menționat că pe acest teren se mai află garaj, bucătărie, șură, gard, beci, gard, poartă. S-a indicat că în

folosința cumpărătorului trece anume antreu nr. 5 cu suprafața de 2,1 m.p., locativă nr. 6 cu suprafața de 16,3 m.p., bucătăria nr. 7 – 6,4 m.p., garajul B cu suprafața de 35,7 m.p. (f.d. 68, vol. I).

Prin contractul din vânzare-cumpărare din 30 ianuarie 1996 Lența Dionisii a vândut lui Trîmbovețchii Valerii 2/9 cotă-parte din casa de locuit cu suprafața de 95,7 m.p., suprafața locativă 87,2 m.p., situată în XXXX. În contract este menționat că pe acest teren se mai află garaj, bucătărie, șură, gard, beci, gard, poartă. S-a indicat că în folosința cumpărătorului trece anume antreu nr. 5 cu suprafața de 2,1 m.p., locativă nr. 6 cu suprafața de 16,3 m.p., bucătăria nr. 7 – 6,4 m.p., garajul B cu suprafața de 35,7 m.p. (f.d. 70, vol. I).

Prin contractul de donație din 13 septembrie 2001 Bobrova Raisa, din numele lui Trîmbovețchi Valerii a donat Lilei Arhilei 2/9 cotă-parte din casa de locuit lit. A2: antreu nr. 5-2,1 m.p., locativă nr. 6-16,3 m.p., bucătăria nr. 7 – 6,4 m.p.), garajul lit. B, situate în XXXX cu suprafața totală de 95,7 m.p., inclusiv suprafața locativă de 87,2 m.p., ce aparțin lui Trîmbovețchi Valerii în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 4-579 din 30 ianuarie 1996 (f.d. 5, vol. I).

În prezentul litigiu, familia Lutenco invocă ilegalitatea contractelor menționate, axându-se în principal pe ilegalitatea acestora în partea înstrăinării garajelor și făcând referire la prevederile art. 239 alin. (4) și 108 Codul civil, în redacția legii din 1964.

Conform art. 239 alin. (4) Codul civil, în redacția Legii din 1964, nu poate fi obiectul autonom al unui contract de vânzare-cumpărare o porțiune a casei de locuit, care nu este o încăpere de locuit izolată, cu excepția cazurilor, când ea i se vinde coproprietarului.

Conform art. 108 alin. (1) Codul civil, în redacția Legii din 1964, cetățeanul care a construit o casă de locuit sau o porțiune a ei, precum și cel ce a zidit orice fel de anexă, de construcție suprapusă sau care a efectuat o reconstrucție, fără a avea autorizația stabilită ori un proiect aprobat în modul cuvenit, sau care a încălcat grav normele și regulile de bază privitoare la construcție, nu are dreptul de a dispune de această casă sau de porțiunea ei (s-o vândă, s-o doneze, s-o închirieze ș.a.m.d.).

Conform art. 50 alin. (1) Codul civil, în redacția Legii din 1964, este nulă convenția care nu corespunde prevederilor legii, inclusiv convenția care lezează drepturile personale sau patrimoniale ale minorilor.

Conform art. 74 Codul civil, Codul civil, în redacția Legii din 1964, termenul general pentru apărarea printr-o acțiune a drepturilor încălcate ale unei persoane (prescripția) este de trei ani, iar în litigiile dintre organizațiile de stat, colhozuri și alte organizații cooperatiste și celelalte organizații obștești – de un an.

Așadar, termenul de contestare a contractelor este de 3 ani.

Conform art. 271 Codul civil, acțiunea privind apărarea dreptului încălcat se respinge în temeiul expirării termenului de prescripție extinctivă numai la cererea persoanei în a cărei favoare a curs prescripția, depusă până la încheierea dezbaterilor în fond. În apel sau în recurs, prescripția poate fi opusă de îndreptățit numai în cazul în care instanța se pronunță asupra fondului.

În susținerile orale prezentate înscris instanței de judecată, avocatul Zaharia Procopie în interesele Lilei Arhilei a invocat tardivitatea acțiunii reconvenționale (f.d. 153, vol. I).

Faptul că Lutenco Lidia, Lutenco Roman și Lutenco Lidia nu au cunoscut despre actele contestate nu pot fi reținute drept temei de repunere în termenul de contestare.

În baza certificatului de moștenitor legal din 18 octombrie 2004, s-a constatat că moștenitori ai averii lui Lutenco Grigorii sunt: Lutenco Lidia, Lutenco Roman și Lutenco Elena. Bunurile pentru care s-a eliberat prezentul certificat constituie 7/9 cotă-parte din imobilul din str. XXXX ce au aparținut mamei defunctului Lutenco Antonina, decedată la 03 martie 1998, succesor al căreia a fost fiul Lutenco Grigorii, decedat la 27 ianuarie 2004, care a acceptat moștenirea, dar nu și-a legalizat drepturile succesoriale. 7/9 cotă-parte din imobilul menționat constă din casa de locuit lit. A, compusă din 5 odăi cu suprafața de 95,7 m.p., inclusiv spațiul locativ 87,2 m.p. cu dependentele 1- bucătăria de vară, 2 – șură, 3- beci, I- gard, II – gard, III- poartă, IV- șopron, V- WC, VI- bazin, B- garaj, amplasate pe un teren cu suprafața de 700 m.p., ce se află în posesiune.

Potrivit aceluiași certificat de moștenitor legal, în proprietatea moștenitorilor trec 7/9 cotă-parte din imobilul XXXX și anume lit. A casă (locativă nr. 1- 25, 8 m.p., locativă nr. 2 – 16,6 m.p., locativă nr. 3 – 11,1 m.p., locativă nr. 4- 17,4 m.p.), veranda lit. „a”, bucătăria de vară nr. 1, șură nr. 2, beci nr. 3, șopron IV, WC-V, bazin – VI (f.d. 65, vol. I).

Prin urmare, încă la data deschiderii succesiunii după decesul lui Lutenco Grigorii, anul 2004, moștenitorii acestuia Lutenco Lidia, Lutenco Roman și Lutenco Elena cunoșteau că le aparține doar 7/9 din imobilul în litigiu.

Nici argumentele invocate de Lutenco Lidia, Lutenco Roman și Lutenco Elena în omiterea termenului de prescripție precum că nu cunoșteau limba de stat la perfectarea actelor pentru deschiderea succesiunii și întocmirea certificatului de moștenitor legal, nu constituie temei de repunere în termen a acțiunii reconvenționale.

Așadar, instanțele de judecată întemeiat au respins acțiunea reconvențională ca fiind tardivă, însă eronat au aplicat prevederile Codului civil în vigoare din anul 2003.

Or, actele contestate au fost încheiate în anul 1994, 1996 și 2001 sub imperiul Codului civil, în redacția Legii din 1964.

Colegiul atestă că eroarea judiciară admisă de instanțele de judecată poate fi înlăturată de instanța de recurs, fără a afecta dreptul părților la un proces echitabil, nefiind necesară noua stabilire a circumstanțelor de fapt sau administrarea unor noi probe.

Colegiul consideră că această carență este compensată prin motivarea instanței de recurs, care oferă participanților la proces valorificarea deplină a dreptului la cunoașterea raționamentelor ce stau la baza soluționării cauzei.

Privitor la acțiunea inițială depusă de Arhilei Lilia.

Cu referire la pretenția Liliei Arhilei privind înlăturarea obstacolelor în folosirea bunului imobil situat XXXX și evacuarea familiei Lutenco din imobilul ce-i aparține și anume: casa de locuit lit. A2 (antreu nr. 5-2,1 m.p., locative nr. 6-16,3 m.p., bucătăria nr. 7-6,4 m.p.), instanța de recurs reține următoarele.

Actele pricinii atestă că prin contractul de donație din 13 septembrie 2001 Bobrova Raisa, din numele lui Trîmbovețchi Valerii a donat Liliei Arhilei 2/9 cotă-parte din casa de locuit lit. A2: antreu nr. 5-2,1 m.p., locativă nr. 6-16,3 m.p., bucătăria nr. 7 – 6,4 m.p.), garajul lit. B, situate în XXXX cu suprafața totală de 95,7 m.p., inclusiv suprafața locativă de 87,2 m.p., ce aparțin lui Trîmbovețchi Valerii în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 4-579 din 30 ianuarie 1996 (f.d. 5, vol. I).

Contractul de donație din 13 septembrie 2001 a fost înregistrat la organul cadastral la 13 noiembrie 2001.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, pe terenul cu numărul cadastral YYYY, situat în XXXX sunt amplasate următoarele construcții: casa de locuit individuală cu suprafața de 145,5 m.p., cu numărul cadastral ZZZZ, construcție accesorie cu suprafața de 15,6 m.p. cu numărul cadastral LLLL și construcția accesorie cu suprafața de 6 m.p. cu numărul cadastral CCCC (f.d. 6-7, vol. I).

Tot, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, Arhilei Lilia este proprietara a 2/9 cotă-parte din bunurile imobile cu numerele cadastrale Z, L și C.

Conform art. 316 alin. (1) Codul civil, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă.

Convenția Europeană a Drepturilor Omului stabilește în art. 1 Protocol nr. 1 stabilește că „Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale.

Conform art. 374 alin. (1) Codul civil, proprietarul este în drept să-și revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia.

În temeiul acestor prevederi legale, Arhilei Lilia este îndreptățită să solicite apărarea dreptului său de proprietate asupra 2/9 din casa de locuit, și anume lit. A2: antreu nr. 5-2,1 m.p., locativă nr. 6-16,3 m.p., bucătăria nr. 7 – 6,4 m.p.), situate în XXXX prin evacuarea familiei Lutenco din bunurile ce le deține cu drept de proprietate și instanțele judecătorești au admis pretențiile acesteia în această parte, considerent din care hotărârile judecătorești în această parte urmează a fi menținute.

Referitor la pretenția Liliesi Arhilei privind evacuarea familiei Lutenco din garajul lit. B, situat în XXXX, Colegiul reține următoarele.

Prin hotărârea nr. 2/7 din 29 iunie 1992 Consiliul com. Durlești a hotărât de a recunoaște dreptul de proprietate imobiliară XXXX, după Antonina Lutenco ce este alcătuită din garajul lit. „B” cu suprafața de 35,7 m.p., șura cu suprafața de 7,2 m.p. și organul cadastral să efectueze înregistrarea juridică a proprietății indicate (f.d. 133, vol. I).

Prin decizia Consiliului or. Durlești nr. 5.19.3 din 13 noiembrie 2007 s-a legiferat construcția garajului amplasat pe XXXX, construit în ani 1992 de Lidia Lutenco, s-a impus achitarea plății de arendă a terenului pentru o perioadă de folosință (10 ani) în mărime de 6 % anual din prețul normativ al terenului cu suprafața de 48 m.p. și s-a permis Lidiei Lutenco perfectarea contractului de arendă (f.d. 38, vol. I).

În temeiul acestor probe și a actelor anexate la materialele pricinii se atestă că garajul în litigiu nu este înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

Încă, la 24 septembrie 2007 Lutenco Lidia a depus cerere cu privire la privatizarea terenului pe care este amplasat garajul în litigiu (f.d. 132, vol. I).

În certificatul cu privire la valoarea imobilului din 13 iunie 2007 eliberat de Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău este indicat că garaj lit. B este construit fără autorizație (f.d. 11, verso, vol. I).

La materialele probei lipsesc alte probe care să confirme că garajul în litigiu a fost supus înregistrării în Registrul bunurilor imobile.

Conform art. 5 alin. (1) și (2) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, sunt supuse înregistrării obligatorii bunurile imobile și drepturile asupra lor indicate la art.4 alin.(2) și (3). Înregistrarea bunului imobil și a drepturilor asupra lui se efectuează exclusiv de către organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate se află bunul imobil

Conform art. 321 alin. (2) Codul civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Din sensul acestei norme de drept rezultă că dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile se dobândește din momentul înscrierii în Registrul bunurilor imobile, această prevedere având caracter imperativ, de la care părțile nu pot deroga.

În condițiile în care garajul în litigiu nu este înregistrat în Registrul bunurilor imobile, se atestă că Arhilei Lilia nu are dobândit un drept de proprietate asupra acestuia.

Conform art. 374 alin. (1) Codul civil, proprietarul este în drept să-și revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia.

Prin urmare, pretenția Liliesi Arhilei de a evacua familia Lutenco din garaj nu poate fi admisă, în condițiile în care aceasta nu are înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului imobil menționat, or, doar proprietarul bunului poate pretinde la încălcarea dreptului de proprietate.

Instanțele de judecată eronat au admis acțiunea Liliesi Arhilei în partea evacuării familiei Lutenco din garaj, or, pretențiile în această parte sunt nejustificate.

Cu privire la pretenția Liliesi Arhilei de a obliga Lidia Lutenco, Elena Lutenco, Roman Lutenco să restabilească peretele în care a fost efectuată ușă de trecere din apartamentul său în apartamentul familiei Lutenco, Colegiul reține următoarele.

Din schema întocmită la 13 februarie 1996 în privința imobilului situat pe terenul cu numărul cadastral 0121117.09 se atestă că între încăperile ce aparțin familiei Lutenco și încăperile ce aparțin Liliesi Arhilei este prevăzută ușă (f.d. 10).

Ușa menționată este prevăzută și în pașaportul tehnic al imobilului întocmită la 16 august 1992 (f.d. 189, vol. I) și în proiectul de gazificare a imobilului întocmită la 01 septembrie 1998 (f.d. 41, vol. I).

În aceste circumstanțe, se atestă că alegațiile Liliesi Arhilei că familia Lutenco a spart peretele din odaia sa și au instalat o ușă de trecere spre încăperile ce le aparțin, sunt lipsite de temeinicie, iar instanțele de judecată neîntemeiat au admis acțiunea în această parte.

Din considerentele menționate și având în vedere că prima instanță și instanța de apel au stabilit circumstanțele pricinii, că nu este necesară verificarea suplimentară și administrarea de noi dovezi, însă au aplicat eronat normele de drept material și au apreciat arbitrar circumstanțele pricinii, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de Lutenco Elena, prin intermediul avocatului Bulgaru Anatolie, de a casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe în partea evacuării Lidiei Lutenco, Elenei Lutenco și lui Roman Lutenco din garajul lit.B, situat în mun. XXXX și obligării Lidiei Lutenco, Elenei Lutenco și lui Roman Lutenco să restabilească din cont propriu peretele în care a fost spartă ușa de trecere dintre apartamentul Liliesi Arhilei și apartamentul familiei Lutenco și de a emite în partea dată o nouă hotărâre de respingere a acțiunii, cu menținerea în rest a actelor contestate.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admite recursul declarat de Lutenco Elena, prin intermediul avocatului Bulgaru Anatolie.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 09 noiembrie 2017 și hotărârea Judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 25 noiembrie 2016, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Arhilei Lilia împotriva Lidiei Lutenco, Elenei Lutenco și Roman Lutenco cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea bunului imobil, evacuarea din imobil și obligarea restabilirii peretelui și la acțiunea reconvențională depusă de avocatul Bobu Petru în interesele Lidiei Lutenco, Roman Lutenco și Elenei Lutenco împotriva lui Lența Dionisii, Trîmbovețchi Valerii și Arhilei Lilia, intervenienți accesorii Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, notarul public Rudco Valeriu și notarul public Lazu Aurelia cu privire la anularea contractelor de vânzare-cumpărare și contractului de donație, în partea evacuării Lidiei Lutenco, Elenei Lutenco și lui Roman Lutenco din garajul lit.B, situat în XXXX și obligării Lidiei Lutenco, Elenei Lutenco și lui Roman Lutenco să restabilească din cont propriu peretele în care a fost spartă ușa de trecere dintre apartamentul Lilliei Arhilei și apartamentul familiei Lutenco și se emite în această parte o nouă hotărâre prin care:

Se resping pretențiile Lilliei Arhilei în partea evacuării Lidiei Lutenco, Elenei Lutenco și lui Roman Lutenco din garajul lit.B, situat în XXXX și obligării Lidiei Lutenco, Elenei Lutenco și lui Roman Lutenco să restabilească din cont propriu peretele în care a fost spartă ușa de trecere dintre apartamentul Lilliei Arhilei și apartamentul familiei Lutenco, ca fiind neîntemeiate.

În rest, decizia Curții de Apel Chișinău din 09 noiembrie 2017 și hotărârea Judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 25 noiembrie 2016, se mențin.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței	/semnătura/	Tatiana Vieru
Judecători	/semnătura/	Iuliana Oprea
	/semnătura/	Maria Ghervas
	/semnătura/	Victor Burduh
	/semnătura/	Luiza Gafton

*Copia corespunde originalului*

*judecător Luiza Gafton*