

Dosarul nr. 2ra-16/22  
2-11083655-01-2ra-11012022

Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul Central (jud. E. Buzu)  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. I. Secrieru, V. Cotorobai, M. Anton)

## DECIZIE

19 august 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătorii

Maria Ghervas  
Iurie Bejenaru  
Nicolae Craiu  
Victor Burduh  
Mariana Pitic

examinând recursul declarat de Gheorghe Cornea, reprezentat de avocatul Ariadna Suveica,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Gheorghe Cornea împotriva Aureliei Glușco, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil și cererea reconvențională depusă de Aurelia Glușco împotriva lui Gheorghe Cornea, Consiliului com. Vatici, Primăriei com. Vatici, raionul Orhei și Agenției Servicii Publice, cu privire la anularea actelor și rectificarea datelor din Registrul bunurilor imobile,

împotriva deciziei din 02 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de Aurelia Glușco, reprezentată de avocatul Sorin Corceac și a fost casată hotărârea din 30 septembrie 2019 a Judecătoriei Orhei, sediul Central, fiind pronunțată o hotărâre nouă,

constată:

La data de 15 decembrie 2009, Gheorghe Cornea a depus cerere de chemare în judecată împotriva Lidiei Borș, succedată în drepturi de Aurelia Glușco, cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că la data de 06 decembrie 1990, a procurat de la Spitalul de psihiatrie nr. 2 Curchi, casa de locuit situată în s. XXXXX. Contractul de vânzare-cumpărare a fost înregistrat la Biroul de inventariere tehnică la 28 mai 1991 cu nr. 4944. Conform cărții de imobil, din complexul de imobile ce îi aparține fac parte casa de locuit cu anexă, subsol, garaj, beci și trei construcții auxiliare.

A indicat că, deoarece nu a utilizat șopronul (saraiul) cu dimensiunile 4.0 m x 2.0 m, înregistrat în planul sectorului cu nr. 4, i-a permis pârâtei să se folosească de acesta pentru o perioadă nedeterminată. Ulterior, având intenția de a-și amenaja curtea și a demola șopronul, a rugat-o pe pârâtă să-l elibereze de obiectele ce-i aparțin și totodată, să-și retragă porțiunea gard pe segmentul 10-11 al planului, la distanța de 1 m de la imobilul nr. 1:2, conform planului geometric, însă, pârâtă nu a executat cele solicitate.

A solicitat obligarea pârâtei să elibereze partea din imobilul nr. 4, indicată în planul sectorului al cărții de imobil, cu suprafața de 8 m<sup>2</sup> ce îi aparține cu drept de proprietate conform titlului nr. XXXXX și să retragă porțiunea de gard pe segmentul 10-11 al planului la distanța de 1 m de la imobilul nr. 1;2 menționat pe planul sectorului al titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Prin hotărârea din 08 iunie 2010 a Judecătoriei Orhei acțiunea depusă de Gheorghe Cornea a fost respinsă integral, ca fiind neîntemeiată și cu expirarea termenului de prescripție extinctivă.

Prin decizia din 16 noiembrie 2010 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de Gheorghe Cornea și a fost menținută hotărârea din 08 iunie 2010 a Judecătoriei Orhei.

Prin decizia din 13 iulie 2011 a Curții Supreme de Justiție a fost admis recursul declarat de Gheorghe Cornea și au fost casate integral decizia din 16 noiembrie 2010 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 08 iunie 2010 a Judecătoriei Orhei, cu restituirea cauzei spre rejudecare la Judecătoria Orhei, de un alt complet de judecată. Instanța de recurs a indicat că în speță, nu poate fi aplicat termenul de prescripție, deoarece Gheorghe Cornea este proprietarul bunului imobil litigios.

Prin încheierea din 02 noiembrie 2011 a Judecătoriei Orhei a fost suspendat procesul, până la rămânerea irevocabilă a hotărârii pronunțate în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Aurelia Glușco împotriva Primăriei și Consiliului comunei Vatici, raionul Orhei, intervenient accesoriu Gheorghe Cornea, cu privire la declararea nulității actului juridic și anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat pe numele lui Cornea Gheorghe.

Prin încheierea din 04 octombrie 2018 a Judecătoriei Orhei procesul civil a fost reluat.

Pe parcursul examinării cauzei, reclamantul Cornea Gheorghe a completat motivele de fapt și de drept din acțiunea depusă, invocând suplimentar că, pârâta niciodată nu a deținut șopronul (saraiul) litigios cu suprafața de 8 m<sup>2</sup> cu drept de proprietate.

A relatat că, fiind angajat al Spitalului de Psihiatrie nr. 2 din s. Curchi, raionul Orhei, a primit în folosință de la spital casa de locuit cu suprafața de 56,4 m.p., construită în 1963 și bunurile accesorii, inclusiv imobilul litigios, fapt ce rezultă din copia planului lotului de teren, întocmit de Biroul de Inventariere Tehnică din Orhei la 16 iulie 1990, menționat și de Curtea Supremă de Justiție în decizia nr. 3ra-588/2016 din 14 decembrie 2016.

Ulterior, reclamantul a cumpărat casa de locuit indicată cu anexe în baza contractului de vânzare-cumpărare din 06 decembrie 1990, bunurile accesorii fiindu-i transmise în proprietate în baza acestui contract conform art. 292 alin. (3) din Codul

civil (în redacția aplicabilă raporturilor juridice litigioase). Iar, contractul de donație nr. 2-6678 din 14 noiembrie 1994, în baza căruia pârâta a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului nr. cadastral XXXXX, nu probează că șopronul s-a aflat în proprietatea acesteia, deoarece la 16 iulie 1990 bunul dat se afla în posesia reclamantului, iar, probe ce ar dovedi că după această dată saraiul a fost transmis pârâtei în proprietate sau posesie nu sunt, vreun act juridic în acest sens lipsind.

La 10 decembrie 2018 Aurelia Glușco a înaintat acțiune reconvențională împotriva lui Gheorghe Cornea, Consiliului com. Vatici, Primăriei com. Vatici și Agenției Servicii Publice, prin care a solicitat dispunerea rectificării prin radiere a înscrierii făcute în Registrul bunurilor imobile în privința construcției cu numărul cadastral XXXXX și a dreptului de proprietate a lui Gheorghe Cornea asupra acestui imobil; anularea parțială a pașaportului tehnic a casei de locuit individuale din fondul locativ, întocmit de Biroul interraional de inventariere tehnică pe numele lui Gheorghe Cornea la 13 noiembrie 1992, în partea înscrierii privind garajul lit. 4 cu suprafața de 8,0 m<sup>2</sup>, volumul de 16 m<sup>3</sup>; anularea parțială a deciziei Primăriei com. Vatici, r-nul Orhei nr. 5/1 din 31 martie 1993 privind atribuirea lui Gheorghe Cornea a terenului cu numărul actual cadastral XXXXX în partea atribuirii suprafeței de teren de 89 m<sup>2</sup>, anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXXX, eliberat de Primăria com. Vatici la 20 mai 2009 în partea suprafeței terenului de 89 m<sup>2</sup> și a reprezentării grafice a terenului atribuit cu includerea în aceasta a suprafeței imobilului ce aparține reclamantei, cu numărul cadastral XXXXX; încasarea din contul pârâților a tuturor cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, Aurelia Glușco a indicat că deține cu drept de proprietate imobilul nr. cadastral XXXXX în baza contractului de donație nr. 2-6678 din 14 noiembrie 1994, primindu-l ca donație de la mama sa Borș Lidia, care l-a avut în posesia și apoi în proprietate începând cu anii 1970. Imobilul este compus din casa de locuit și mai multe construcții auxiliare, inclusiv două șoproane și terenul cu suprafața de 1552 m<sup>2</sup>. În tot acest timp, hotarul dintre imobilul său și imobilul lui Gheorghe Cornea niciodată nu a fost schimbat, modificat, având o vechime de peste 40 de ani. Gheorghe Cornea a devenit proprietar al bunului imobil în anul 1990. Titlul de autentificare a dreptului de proprietate, eliberat ultimului la data de 20 mai 2009, nu corespunde stării de fapt și a fost eliberat ilegal, fiind exclusă din proprietatea dânzei o porțiune de teren.

A menționat că, urmare a suprapunerii planurilor loturilor de teren ale părților, rezultă că, construcția litigioasă constituia un bun imobil separat de bunul imobil cu numărul cadastral XXXXX, ce reprezintă pe planul lotului reclamantei saraiurile cu nr. 1, 2 și IV, deoarece saraiul vizat este expus pe plan distinct și nu ca fiind parte componentă a saraiurilor nominalizate ce aparțin reclamantei și în Registrul bunurilor imobile este înregistrat ca fiind construcție aparte, ce se suprapune peste saraiurile ce aparțin acesteia.

Prin urmare, consideră că mențiunea în actele prezentate de pârât a saraiului nr. 4, cu suprafața de 8,0 m<sup>2</sup>, ca fiind proprietatea acestuia, nu-i oferă dreptul de a înregistra în Registrul bunurilor imobile dreptul său de proprietate asupra unei părți din imobilele ce aparțin reclamantei, construcția vizată în actele respective neexistând în natură la momentul înregistrării acesteia în Registrul bunurilor imobile.

Din aceste motive, a afirmat că înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a

imobilului cu numărul cadastral XXXXX, cu suprafața de 8,0 m<sup>2</sup> pe numele lui Cornea Gheorghe a fost efectuată ilicit, contrar dispozițiilor imperative ale Legii cadastrului bunurilor imobile, deoarece vizează o construcție inexistentă la data înregistrării acestui bun imobil, ce se suprapune peste imobilul ce aparține reclamantei.

A notat că datele expuse în planul terenului din 06 noiembrie 1992, extrasul din cartea de imobil din 09 iunie 2009, adeverința privind dreptul de posesie a construcțiilor, eliberate de Biroul Interraional de Inventariere Tehnică Orhei la o dată necunoscută, nu pot fi reținute ca fiind probe în contextul în care în temeiul art. 497 alin. (1) din Codul civil, datele respective nu pot fi reținute ca fiind autentice în contextul probatorului invocat.

Aurelia Glușco a susținut că, chiar și în conceptul invocat de pârât referitor la faptul că saraiul cu suprafața de 8,0 m<sup>2</sup>, expus în actele indicate cu nr. 4 (în extrasul din cartea imobilului din 09 iunie 2009 cu nr. 5) este incorporat în saraiurile cu nr. 1 și 2 ce aparțin reclamantei, dreptul de proprietate al pârâtului nu putea fi înregistrat în Registrul bunurilor imobile în contextul în care potrivit planului lotului de teren din 16 iulie 1990, saraiul indicat aparținea Spitalului de Psihiatrie nr.2 din Curchi, însă, nu a fost înstrăinat lui Cornea Gheorghe prin contractul de vânzare-cumpărare din 06 decembrie 1990, nefiind indicat în acesta.

În consecință, reclamanta a invocat că, Gheorghe Cornea nu a dobândit dreptul de proprietate asupra saraiului în ordinea instituită de art. 132 din Codul civil (redacția anului 1964) și art. 320 din Codul civil (redacția anului 2002), situație ce denotă încă odată caracterul greșit al înscrierii dreptului de proprietate al lui Cornea Gheorghe asupra imobilului respectiv, motive pentru care înscrierile făcute în cartea tehnică a casei individuale, întocmite pe numele lui Gheorghe Cornea cu referire la saraiul lit. 4, cu suprafața de 8,0 m.p. sunt greșite.

Referitor la pretenția privind anularea parțială a deciziei Primăriei com. Vatici nr. 5/1 din 31 martie 1993 și a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXXX din 20 mai 2009, Aurelia Glușco a indicat că, din conținutul art. 315, 316 din Codul civil, art. 46 alin. (1) al Constituției Republicii Moldova și art. 1 al Primului Protocol la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, ar reieși că autoritatea publică locală transmite proprietarului casei și a anexelor gospodărești terenul aferent, atribuit acestuia în conformitate cu legislația, conform posesiei de fapt realizate de acesta la momentul atribuirii terenului corespunzător, iar din conținutul cadrului legal invocat reiese că autoritatea publică locală nu este îndreptățită să atribuie unui vecin terenul aflat sub construcția ce aparține altui vecin, deoarece primul nu realizează, de fapt, posesia asupra terenului aflat sub construcția vecinului secund.

A menționat că potrivit reprezentării grafice a terenului atribuit pârâtului, expusă în titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat pe numele ultimului, include și suprafața terenului aflată sub construcția cu numărul cadastral XXXXX (saraiul nr. 1 și 2, conform planului din 23 mai 1995), ce aparține reclamantei cu drept de proprietate privată, înregistrat în Registrul bunurilor imobile, concluzie ce reiese din suprapunerea reprezentării grafice a terenului, expusă în titlul contestat, cu planurile terenurilor reclamantei și al pârâtului, întocmite în ultima decadă a secolului trecut,

motiv pentru care consideră că autoritatea publică locală nu era îndreptățită să-i atribuie lui Gheorghe Cornea terenul corespunzător, contrariul însemnând lezarea inadmisibilă a dreptului de proprietate al reclamantei asupra construcției respective, garantat de cadrul legal invocat.

Mai mult, reprezentarea grafică a terenului atribuit, expusă în titlul contestat, se deosebește considerabil de posesia realizată de fapt, încă din momentul atribuirii terenului pârâtului, reflectată și în Registrul bunurilor imobile, situație ce denotă odată în plus că reprezentarea grafică respectivă contravine dispozițiilor imperative ale legislației, din care reiese că atribuirea terenurilor aferente caselor de locuit particulare în proprietate se realizează conform posesiei de fapt realizate la data atribuirii terenurilor respective.

A afirmat că, potrivit contractului de vânzare-cumpărare din 06 decembrie 1990, în baza căruia Gheorghe Cornea a dobândit dreptul de proprietate asupra casei de locuit, aceasta era amplasată pe un teren cu suprafața de 658 m<sup>2</sup>. Potrivit titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 20 mai 2009, eliberat pe numele lui Gheorghe Cornea, în proprietatea ultimului a fost atribuit terenul cu suprafața de 0,0906 ha prin decizia Primăriei com. Vatici nr. 5/1 din 31 martie 1993. Astfel, pârâtului i-a fost atribuită o suprafață de teren mai mare decât cea posedată de fapt, inclusiv suprafața de 89 m<sup>2</sup> pe care este amplasat șopronul ce aparține reclamantei, conform informației oferite de autoritatea publică locală.

Reclamanta consideră că, deși decizia autorității publice locale nr. 5/1 din 31 martie 1993 nu este de găsit, conform răspunsurilor autorităților abilitate, totuși, acest fapt nu constituie un impediment de contestare a deciziei date, care este lovită de nulitate absolută conform art. 50 din Codul civil (redacția anului 1964). Subsecvent, urmează a fi anulat în parte și titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXXX din 20 mai 2009, întocmit în partea indicată contrar legislației pertinente, deoarece acesta vizează transmiterea lui Gheorghe Cornea a unei porțiuni de teren pe care este amplasată construcția ce aparține reclamantei și suprafața aferentă necesară pentru întreținerea acesteia, contrar legislației în vigoare.

Prin hotărârea din 30 septembrie 2019 a Judecătoriei Orhei, sediul Central a fost admisă acțiunea depusă de Gheorghe Cornea și a fost obligată Aurelia Glușco să elibereze partea din șura nr. 4, cu suprafața de 8 m.p., care este parte a imobilului cu numărul cadastral XXXXX, ce aparține cu drept de proprietate lui Gheorghe Cornea. Acțiunea reconvențională înaintată de Aurelia Glușco a fost respinsă.

La 09 octombrie 2019 Aurelia Glușco, reprezentată de avocatul Corceac Sorin, a declarat apel împotriva hotărârii din 30 septembrie 2019 a Judecătoriei Orhei, sediul Central, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii instanței de fond și pronunțarea unei noi hotărâri, prin care acțiunea inițială a lui Gheorghe Cornea să fie respinsă, iar, acțiunea reconvențională să fie admisă integral.

Prin decizia din 02 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău a fost admis apelul declarat de Aurelia Glușco, reprezentată de avocatul Sorin Corceac și a fost casată hotărârea din 30 septembrie 2019 a Judecătoriei Orhei, sediul Central, fiind pronunțată o hotărâre nouă, prin care acțiunea depusă de Gheorghe Cornea a fost respinsă ca neîntemeiată, iar acțiunea reconvențională înaintată de Aurelia Glușco a fost admisă

parțial. S-a anulat parțial titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXXX, eliberat de Primăria com. Vatici la 20 mai 2009 pe numele lui Cornea Gheorghe în partea suprafeței terenului atribuit cu numărul cadastral XXXXX de 89 m.p. și a reprezentării grafice a terenului atribuit. S-a anulat parțial pașaportul tehnic al casei de locuit individuale din fondul locativ, întocmit de Biroul interraional de inventariere tehnică pe numele lui Gheorghe Cornea la 13 noiembrie 1992, în partea înscrierii privind saraiul lit. 4 cu suprafața de 8,0 m.p., volumul de 16 m.c. Prezenta hotărâre servește temei pentru Agenția Servicii Publice să rectifice prin radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii făcute în privința construcției cu numărul cadastral XXXXX, amplasată în raionul Orhei, XXXXX, cu suprafața de 8,0 m.p. și a dreptului de proprietate al lui Gheorghe Cornea asupra acestei construcții.

La data de 08 decembrie 2021 Gheorghe Cornea, reprezentat de avocatul Ariadna Suveica, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului s-a invocat ilegalitatea și netemeinicia deciziei instanței de apel.

Recurentul a indică că, deși instanța de apel a reținut ca probă care demonstrează netemeinicia acțiunii inițiale - planul terenului din 16 iulie 1990, întocmit pe numele lui Gheorghe Cornea, conform situației din 13 iulie 1990, totuși, acest act demonstrează contrariul, or, din planul dat rezultă că saraiul litigios cu suprafața de 8 m<sup>2</sup>, determinat cu lit. 4, este amplasat pe terenul cu suprafața totală de 658 m<sup>2</sup>, aflat în folosința recurentului. În descrierea construcțiilor amplasate pe terenul respectiv - din planul lotului de teren aflat în folosința lui Gheorghe Cornea, se indică că suprafața lotului de teren aflată de facto în folosință constituie 658 m.p., iar, conform documentelor justificative 675 m.p., inclusiv saraiul determinat cu lit. 4, cu suprafața de 8 m.p.

Prin urmare, proba reținută de instanța de apel demonstrează cu certitudine că la 13 iulie 1990 (până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare din 06 decembrie 1990) saraiul litigios se afla pe terenul atribuit în folosința recurentului cu suprafața totală de 658 m.p. Iar, concluzia instanței de apel precum că saraiul este amplasat pe terenul învecinat, aflat în folosința predecesorului intimatei Aurelia Glușco, este contrară probei reținute însăși de către instanță.

A evidențiat că prima instanță a examinat la fața locului, deplasându-se în satul Curchi, raionul Orhei, la locul de amplasare a saraiului litigios și a constatat că acest bun se află în perimetrul lotului cu suprafața de 658 m.p., care încă la situația din 13 iulie 1990 se afla în folosința lui Cornea Gheorghe.

Reprezentantul recurentului a mai indicat că instanța de apel a apreciat arbitrar declarațiile martorilor și actul din 23 octombrie 2009, întocmit de inginerul cadastral și doi consilieri locali, or, actul din 23 octombrie 2009 atestă prezența obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil de către proprietarul Gheorghe Cornea. Din acest motiv, după întocmirea actului respectiv, ultimul, la 15 decembrie 2009 s-a adresat în judecată cu cererea de apărare a dreptului de proprietate.

A accentuat că declarațiile martorilor nu sunt în contradicție cu afirmațiile lui Gheorghe Cornea, care a recunoscut încă în cererea de chemare în judecată că în calitate de proprietar, a permis intimatei să folosească saraiul.

A notat că Cornea Gheorghe și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra casei de locuit și construcțiilor accesorii, printre care și saraiul cu suprafața de 8 m<sup>2</sup>, încă la data de 13 noiembrie 1992, fapt atestat prin Adeverința de înregistrare eliberată de Biroul Internațional de Inventariere Tehnică Orhei, prin care se confirmă că dreptul de proprietate al recurentului asupra casei de locuit din s. XXXXX și a construcțiilor accesorii, inclusiv saraiul lit. 4, cu volumul de 16 m<sup>3</sup>, amplasate pe terenul cu suprafața totală de 658 m<sup>2</sup> a fost înregistrat în temeiul contractului de vânzare cumpărare nr. 181 din 06 decembrie 1990 și hotărârii Primăriei s. Vatici nr. 5/3 din 22 mai 1991, dreptul de proprietate fiind înregistrat în Registrul corespunzător la pagina 142, sub nr. 12 la 13 noiembrie 1992.

A remarcat că, în ședința de judecată, reprezentantul Consiliului com. Vatici, Natalia Vieru, a explicat că suprafața lotului de teren aflat în folosința recurentului a fost extinsă, la fel ca și în cazul celorlați locuitori ai satului Curchi, din contul terenului adiacent drumului public și nu din contul terenului aflat în proprietatea intimatei Aurelia Glușco.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la data de 02 iulie 2021.

Decizia motivată a instanței de apel a fost expediată la adresa electronică a avocatului Ariadna Suveica la data de 08 octombrie 2021 (f.d. 189, volumul II).

Astfel, recursul, declarat la 08 decembrie 2021, este în termen.

La data de 11 ianuarie 2022, copia recursului a fost expediată în adresa participanților la proces (f.d. 206-207, volumul II), cu înștiințarea despre depunerea referinței.

Prin referința depusă la 14 februarie 2022, Aurelia Glușco, reprezentată de avocatul Sorin Corceac, a solicitat considerarea recursului ca inadmisibil, deoarece instanța de apel a aplicat corect normele de drept material și procedural, a constatat just circumstanțele cauzei în baza materialelor anexate la dosar, astfel încât soluția adoptată este legală, iar argumentele invocate de recurent nu se încadrează în exigențele legale.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) din Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 02 martie 2022 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 din Codul de procedură civilă, prin încheierea din 10 august 2022 a Curții Supreme de Justiție s-a decis asupra oportunității invitării participanților și a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

Respectând principiul contradictorialității și aplicând dispozițiile de procedură privind înștiințarea legală a tuturor participanților la proces, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a acționat cu toată diligența necesară pentru ca justițiabilii să fie informați despre procedura care îi

privește, atât prin plasarea pe pagina web a Curții Supreme de Justiție a informației despre data ședinței, cât și prin alte mijloace de informare.

În ședința de judecată s-au prezentat recurentul Cornea Gheorghe și reprezentantul acestuia, avocatul Suveica Ariadna, care au susținut recursul declarat și au solicitat admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

Intimata Aurelia Glușco și reprezentantul acesteia, avocatul Sorin Corceac, în ședința de judecată au solicitat respingerea recursului și menținerea deciziei instanței de apel.

Intimații Consiliul com. Vatici, Primăria com. Vatici, raionul Orhei și Agenția Servicii Publice, fiind înștiințați legal, nu s-au prezentat în ședința de judecată.

Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recursul declarat și obiecțiile expuse în referință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi respins, cu menținerea deciziei instanței de apel, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și, după caz, hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Din suportul probator prezent la materialele cauzei rezultă că prin contractul de vânzare-cumpărare din 06 decembrie 1990, Gheorghe Cornea a procurat de la Spitalul de psihiatrie nr. 2 Curchi la suma de 3825 de ruble, casa de locuit situată în s. XXXXX, cu patru odăi, beci, suprafața de 45,7 m.p., amplasată pe un teren cu suprafața de 658 m.p. (f.d. 4-5, volumul I).

Contractul de vânzare-cumpărare nu menționează careva alte construcții care ar fi intrat în costul achitat de Gheorghe Cornea.

La 13 noiembrie 1992 Biroul de inventariere tehnică Orhei a eliberat adeverința de înregistrare a dreptului de proprietate al lui Cornea Gheorghe asupra construcțiilor: casa de locuit lit. A, volumul – 172 m<sup>3</sup>; anexa lit. A<sup>1</sup>, volumul – 82 m<sup>3</sup>, beci lit. a, volumul – 22 m<sup>3</sup>; șură lit. 1, volumul – 15 m<sup>3</sup>; garaj lit. 2, volumul – 28 m<sup>3</sup>; toaletă lit. 3; șură lit. 4, volumul – 16 m<sup>3</sup>; șură lit. 5, volumul – 99 m<sup>3</sup>; beci lit. 6; gard lit. I, II, III (f.d 6, volumul I).

La data de 20 mai 2009, pe numele lui Gheorghe Cornea a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXXX, cu suprafața de 0,0906 ha în hotarele planului sectorului repartizat, trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri la nr. 147 din 30 aprilie 1993 (f.d. 32, volumul I).

Drept act administrativ de atribuire a terenului a fost indicat decizia Primăriei com. Vatici nr. 5/1 din 31 martie 1993, care nu a fost prezentată la dosar, dar nici nu a fost găsită în actele primăriei.

Prin contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, înregistrat cu nr. 2-2440 la 11 mai 1994 (f.d. 2-4, volumul II), încheiat între Agenția teritorială Orhei pentru privatizare și Lidia Borș, ultima a cumpărat locuința cu 3 odăi, cu suprafața totală de 65,5 m<sup>2</sup>, suprafața locuibilă de 39,2 m<sup>2</sup>, magazie 1.1 (2,75x3,05), magazie 1.2 (2,65x5,5), situate pe str. XXXXX, r-nul

Orhei.

Prin contractul de donație din 14 noiembrie 1994, înregistrat cu nr. 2713 la 22 noiembrie 1994, Lidia Borș a donat fiicei Aurelia Glușco casa de locuit cu suprafața totală de 65,5 m<sup>2</sup>, suprafața locuibilă de 39,2 m<sup>2</sup>, două șure, terasa, beci, situate pe str. XXXXX, r-nul Orhei (f.d. 8, volumul I).

Conform Adeverinței de înregistrare a dreptului de proprietate, eliberată la 23 mai 1995 de Biroul interraional de inventariere tehnică Orhei, a fost înregistrat dreptul de proprietate al Aureliei Glușco asupra casei de locuit din s. XXXXX în baza contractului de donație din 14 noiembrie 1994. S-a indicat că, construcția, inclusă în componența obiectului total, cuprinde: casa de locuit lit. „A” (v = 175 m<sup>3</sup>, s/t – 47,6 m<sup>2</sup>, s/1 – 39,2 m<sup>2</sup>, suprafața totală echivalentă a casei – 65,5 m<sup>2</sup>); anexă lit. „a” (v = 46 m<sup>3</sup>); terasă lit. „a<sup>2</sup>”; sarai lit. „1” (v = 19 m<sup>3</sup>); sarai lit. „2” (v = 18 m<sup>3</sup>); toaletă lit. „5”; beci lit. „3” (sup. -11,4 m<sup>2</sup>); gard lit. I, II, III, IV, V; șopron lit. VI (f.d. 9, volumul I).

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, Gheorghe Cornea a solicitat obligarea Aureliei Glușco să elibereze partea din imobilul nr. 4, indicată în planul sectorului al cărții de imobil, cu suprafața de 8 m<sup>2</sup> ce îi aparține cu drept de proprietate conform titlului nr. XXXXX și să retragă porțiunea de gard pe segmentul 10-11 al planului la distanța de 1 m de la imobilul nr. 1;2 menționat pe planul sectorului al titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Aurelia Glușco a înaintat acțiune reconvențională împotriva lui Gheorghe Cornea, Consiliului com. Vatici, Primăriei com. Vatici și Agenției Servicii Publice, prin care a solicitat dispunerea rectificării prin radiere a înscrierii făcute în Registrul bunurilor imobile în privința construcției cu numărul cadastral XXXXX și a dreptului de proprietate al lui Gheorghe Cornea asupra acestui imobil; anularea parțială a pașaportului tehnic al casei de locuit individuale din fondul locativ, întocmit de Biroul interraional de inventariere tehnică pe numele lui Gheorghe Cornea la 13 noiembrie 1992, în partea înscrierii privind garajul lit. 4 cu suprafața de 8 m<sup>2</sup>, volumul de 16 m<sup>3</sup>; anularea parțială a deciziei Primăriei com. Vatici, r-nul Orhei nr. 5/1 din 31 martie 1993 privind atribuirea lui Gheorghe Cornea a terenului cu numărul actual cadastral XXXXX în partea atribuirii suprafeței de teren de 89 m<sup>2</sup>, anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXXX, eliberat de Primăria com. Vatici la 20 mai 2009 în partea suprafeței terenului de 89 m<sup>2</sup> și a reprezentării grafice a terenului atribuit cu includerea în aceasta a suprafeței imobilului ce aparține reclamantei, cu numărul cadastral XXXXX; încasarea din contul pârâților a tuturor cheltuielilor de judecată.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia temeiniciei integrale a acțiunii depuse de Gheorghe Cornea și a obligat-o pe Aurelia Glușco să elibereze partea din șura nr. 4, cu suprafața de 8 m<sup>2</sup>, care este parte a imobilului cu numărul cadastral XXXXX, ce aparține cu drept de proprietate lui Cornea Gheorghe, acțiunea reconvențională înaintată de Aurelia Glușco fiind respinsă.

Instanța de fond a conchis că, Gheorghe Cornea a probat incontestabil faptul că anume el este proprietarul șurei(sarai) litigioase cu suprafața de 8 m<sup>2</sup>, iar, Aurelia Glușco sau mama sa Lidia Borș, din contra, niciodată nu au deținut acest bun cu drept de proprietate, doar de folosință.

Instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelului declarat de Aurelia Glușco,

reprezentată de avocatul Sorin Corceac, a ajuns la concluzia temeiniciei acestuia, fiind casată hotărârea primei instanțe și emisă o nouă hotărâre, prin care acțiunea depusă de Gheorghe Cornea a fost respinsă ca neîntemeiată, iar acțiunea reconvențională înaintată de Aurelia Glușco a fost admisă parțial și s-a anulat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXXX, eliberat de Primăria com. Vatici la 20 mai 2009 pe numele lui Gheorghe Cornea în partea suprafeței terenului atribuit cu numărul cadastral XXXXX de 89 m<sup>2</sup> și a reprezentării grafice a terenului atribuit. La fel, a fost anulat parțial pașaportul tehnic al casei de locuit individuale din fondul locativ, întocmit de Biroul interraional de inventariere tehnică pe numele lui Gheorghe Cornea la 13 noiembrie 1992, în partea înscrierii privind saraiul lit. 4 cu suprafața de 8 m<sup>2</sup>, volumul de 16 m<sup>3</sup>. Instanța de apel a menționat că prezenta hotărâre servește temei pentru Agenția Servicii Publice să rectifice prin radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii făcute în privința construcției cu numărul cadastral XXXXX, amplasată în raionul Orhei, XXXXX, cu suprafața de 8 m<sup>2</sup> și a dreptului de proprietate al lui Gheorghe Cornea asupra acestei construcții.

Verificând legalitatea deciziei atacate prin prisma argumentelor invocate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că soluția instanței de apel este întemeiată și legală, din următoarele motive.

În conformitate cu art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Conform art. 239 din Codul de procedură civilă, 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.

Potrivit art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

Referitor la aplicabilitatea dreptului material, instanța de recurs menționează, că atât Gheorghe Cornea, cât și predecesorul Aureliei Glușco, Lidia Borș, au cumpărat imobilele în anii 1990-1994. Aplicabil situației cu privire la dreptul de proprietate este Codul civil din 26 decembrie 1964.

Potrivit art. 240 din Codul civil (1964), contractul de vânzare-cumpărare a casei de locuit trebuie să fie autentificat pe cale notarială și înregistrat în biroul de inventariere tehnică. Astfel, contractul de vânzare-cumpărare este un titlu de proprietate, iar dreptul de proprietate trebuie înregistrat conform acestui contract.

Litigiul între părți privind revendicarea imobilului litigios a apărut în anul 2009.

Conform art. 315 alin. (1), (2) din Codul civil (redacția până la 01 martie 2019), proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu.

Art. 316 alin. (1), (2) din Codul civil (redacția până la 01 martie 2019) prevede că proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Potrivit art. 374 alin. (1) din Codul civil (redacția până la 01 martie 2019), proprietarul este în drept să-și revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia.

Pentru a pretinde exercitarea dreptului de revendicare a unui bun, reclamantul are sarcina pozitivă, instituită de art. 118, 121 și 122 din Codul de procedură civilă, de a prezenta probe pertinente și admisibile ce ar dovedi deținerea de către acesta a proprietății asupra bunului revendicat.

Materialele cauzei atestă că recurentul Gheorghe Cornea pretinde revendicarea bunului imobil – construcție accesorie (șură) specificată cu nr. 4 în planul sectorului al cărții de imobil, cu suprafața de 8 m<sup>2</sup>, ce deține actualmente numărul cadastral XXXXX.

Astfel, instanța de judecată are sarcina de a determina dacă Gheorghe Cornea a dobândit dreptul de proprietate asupra construcției litigioase, în contextul în care contractul de vânzare-cumpărare încheiat de acesta prevede că obiect al vânzării îl constituie doar casa de locuit individuală cu suprafața de 45,7 m<sup>2</sup> și beciul, fără construcții accesorii, iar recurentul pretinde că a dobândit dreptul de proprietate asupra șurei în calitate de bun accesoriu al casei de locuit.

Reieșind din prevederile art. 136 din Codul civil (1964), calitatea de bun accesoriu era atribuită la data încheierii contractului unui bun menit să servească bunul principal și care este legat de el prin destinație economică comună, urmând soarta bunului principal, dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

În acest context se reține că, potrivit expunerii în copia planului terenului din 16 iulie 1990, întocmit pe numele lui Gheorghe Cornea, conform situației din 13 iulie 1990 (până la încheierea de către recurent a contractului de vânzare-cumpărare nr. 181 din 06 decembrie 1990), șura determinată cu lit. 4 este amplasată pe terenul învecinat, aflat în folosința Lidiei Borș, aceasta fiind delimitată de terenul folosit de recurent prin gradul lit. II (f.d. 182, volumul I).

Aceași situație rezultă și din copia planului terenului din 19 septembrie 1990, întocmit pentru terenul folosit de Lidia Borș, conform situației din 29 iunie 1990.

Circumstanțele constatate, coroborate cu actul din 23 octombrie 2009, întocmit de inginerul cadastral și doi consilieri locali ai com. Vatici la cererea lui Gheorghe Cornea, în lipsa posesorului terenului învecinat, denotă cert că la data încheierii de către Gheorghe Cornea a contractului de vânzare-cumpărare nr. 180 din 06 decembrie 1990, imobilul litigios nu se afla în posesia de fapt a acestuia și respectiv, nu poate fi apreciat ca fiind accesoriu al casei de locuit a recurentului.

Or, deoarece la datele sus-indicate recurentul, ca și Lidia Borș, nu dețineau decât

dreptul de folosință asupra construcțiilor vizate, calitatea de bun accesoriu al șurei litigioase urmează a fi determinată reieșind din posesia exercitată de fapt, pe care recurentul Gheorghe Cornea nu o exercita, potrivit constatărilor expuse mai sus, motiv pentru care instanța de apel just a constatat că la data încheierii de către acesta a contractului de vânzare-cumpărare nr. 181 din 06 decembrie 1990, șura nu avea calitatea de accesoriu a casei de locuit cumpărate de recurent și astfel, nu a urmat soarta acesteia din urmă în calitate de bun principal, contractul încheiat de recurent nestabilind altfel.

Prin urmare, circumstanțele specificate supra denotă indubitabil că șura în litigiu nu era accesoriu al casei de locuit cumpărate de recurent la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare din 06 decembrie 1990, nefiind la acea dată în posesia și folosința cumpărătorului, fiind amplasată pe terenul învecinat și aflându-se în posesia și folosința vecinei sale Lidia Borș, care, ulterior, a donat casa de locuit fiicei Aurelia Glușco.

Mai mult ca atât, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, construcția accesorie cu numărul cadastral XXXXX, ce aparține recurentului, este mărginită de construcția cu numărul cadastral XXXXX, ce aparține intimatei și care, corespund construcțiilor lit. 2 și lit. VI de pe copia planului terenului din 19 septembrie 1990, fapt ce nu se regăsește, însă, pe copia planului terenului din 16 iulie 1990, întocmit pe numele recurentului.

La fel, se mai reține că magaziile lit. 1. 1(2,75x3,05) și lit. 1. 2(2,65x5,50), ce au constituit obiectul contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-predare a locuinței în proprietate privată nr. 2-2440 din 11 mai 1994, încheiat cu Lidia Borș, corespund după suprafața șurelor lit. 1 și 2 și copertinei lit. VI de pe copia planului terenului din 19 septembrie 1990, întocmit pentru imobilul posedat de ultima conform situației din 29 iunie 1990, precum și imobilului cu numărul cadastral XXXXX, înregistrat în prezent în Registrul bunurilor imobile, fapt ce rezultă atât din datele grafice înregistrate în Registrul bunurilor imobile, cât și din proiectul planului cadastral (geometric) din 14 mai 2010. Acest fapt denotă în plus că șura litigioasă, la care pretinde recurentul, la momentul încheierii de către acesta a contractului de vânzare-cumpărare din 06 decembrie 1990, nu se afla în posesia lui și respectiv, nu era accesoriu bunului imobil cumpărat, aceasta constituind obiectul contractului încheiat de Lidia Borș.

Din aceste motive, instanța de recurs nu poate reține trimiterile recurentului la datele din certificatul privind dreptul de posedare a construcțiilor, fără dată, întocmit pe numele său (f.d. 6, volumul I), precum și din pașaportul tehnic al casei sale de locuit și extrasul din cartea imobilului din 09 iunie 2009 (f.d. 7, volumul I), deoarece aceste acte sunt întocmite de către organul cadastral în lipsa cărorva acte primare de proprietate în contradictoriu cu constatările expuse supra, aprecierea cărora este făcută de instanță în raport cu legislația pertinentă și situația de fapt existentă la data încheierii contractelor.

În consecință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că instanța de apel întemeiat și legal a respins acțiunea inițială depusă de Gheorghe Cornea cu privire la obligarea Aureliei Glușco să elibereze partea din imobilul nr. 4, indicată în planul sectorului al cărții de imobil, cu suprafața de 8 m<sup>2</sup> ce îi aparține cu drept de proprietate conform titlului nr. XXXXX și

să retragă porțiunea de gard pe segmentul 10-11 al planului la distanța de 1 m de la imobilul nr. 1;2 menționat pe planul sectorului al titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Or, reprezentarea grafică a hotarului terenului recurentului, expusă în titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 20 mai 2009, contravine hotarului înregistrat în Registrul bunurilor imobile și este reflectat în titlul indicat peste imobilul ce aparține intimatei cu numărul cadastral XXXXX.

Referitor la acțiunea reconvențională înaintată de Aurelia Glușco, instanța de recurs reține că potrivit dispozițiilor art. 50 din Codul civil (în redacția în vigoare la data emiterii deciziei Primăriei com. Vatici, r-nul Orhei nr. 5/1 din 31 martie 1993 privind atribuirea lui Gheorghe Cornea a terenului cu numărul actual cadastral 6475302123), este nulă convenția care nu corespunde prevederilor legii, inclusiv convenția care lezează drepturile personale sau patrimoniale ale minorilor.

În cazul unei convenții nule fiecare parte este obligată să restituie celeilalte părți tot ce a primit în baza convenției, iar când nu este posibil de a restitui în natură cele primite, urmează să plătească valoarea lor în bani, dacă legea nu prevede alte efecte ale nulității convenției.

Conform art. 216 alin. (1) și (2) din Codul civil (în redacția în vigoare la data emiterii titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren contestat), 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).

În conformitate cu prevederile art. 217 alin. (1)-(3) din Codul civil (redacția până la 01 martie 2019), nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părți a actului lovit de nulitate. Acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă.

Potrivit art. 11 din Codul funciar (în redacția în vigoare la data emiterii titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren contestat), autoritățile administrației publice locale atribuie cetățenilor terenuri fără plată, eliberându-le titluri de proprietate. Trec în proprietatea cetățenilor sectoarele de teren ocupate de case, anexe gospodărești și grădini care li s-au atribuit în conformitate cu legislația.

Art. 20 din Codul funciar stipula că, documentele ce confirmă drepturile deținătorilor de teren sunt: titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat de autoritățile administrației publice locale, în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sau de către Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moștenire, contractul de vânzare-cumpărare, contractul de donație, contractul de schimb, contractul de arendă și altele. Forma titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren se stabilește de Guvern. Drepturile de proprietate și alte drepturi patrimoniale asupra terenului se înregistrează în conformitate cu legislația.

Din materialele cauzei rezultă că, titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXXX din 20 mai 2009, a fost eliberat în baza deciziei Primăriei com.

Vatici nr. 5/1 din 31 martie 1993.

Potrivit informațiilor oferite de autoritățile abilitate, decizia respectivă nu a fost prezentată instanțelor de judecată, deoarece lipsește în arhiva primăriei, motiv care face imposibilă determinarea legalității acesteia, din care considerente pretenția cu privire la anularea deciziei corect a fost respinsă de către instanța de apel, în contextul neprobării existenței deciziei vizate cu conținutul specificat în titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Totodată, cu referire la titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXXX din 20 mai 2009, prin care s-a confirmat dreptul de proprietate al recurentului Gheorghe Cornea asupra terenului cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 0,0906 ha și hotarele reflectate în reprezentarea grafică a terenului, expusă în titlul respectiv, se reține că în scrisoarea nr. 42 din 28 iulie 2011, Primăria com. Vatici a specificat că la emiterea deciziei nr. 5/1 din 31 martie 1993 privind atribuirea lui Gheorghe Cornea a terenului cu suprafața de 0,0906 ha, s-a admis o eroare ce ține de includerea în terenul atribuit a suprafeței de 89 m<sup>2</sup>, pe care este amplasată construcția – șopron, ce aparține, de fapt, intimatei Aurelia Glușco (f.d. 117, volumul I).

Mai mult ca atât, se constată că suprafața terenului atribuit în proprietate recurentului, expusă în titlul contestat, diferă pe linia de hotar între acest teren și terenul posedat de intimată, în contradictoriu cu hotarul stabilit în Registrul bunurilor imobile, expus și în proiectul planului cadastral (geometric) din 14 mai 2010, reprezentare ce corespunde posesiei de fapt asupra terenurilor, realizată de către părți.

Potrivit actelor întocmite la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare de către Gheorghe Cornea, imobilele deținute de acesta erau amplasate pe un teren cu suprafața de 658 m<sup>2</sup>, iar, înscrisuri ce ar confirma atribuirea legală acestuia a unei suprafețe mai mari, de până la 0,0906 ha, lipsesc la dosar.

Respectiv, prin titlul contestat, recurentul a fost incorect împroprietărit, contrar exigențelor legale, cu un teren cu suprafața de 89 m<sup>2</sup>, cu expunerea eronată a hotarelor terenului respectiv, contrar posesiei de fapt și datelor înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

Din aceste motive, instanța de apel întemeiat a admis pretenția Aureliei Glușco cu privire la anularea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXXX, eliberat de Primăria com. Vatici la 20 mai 2009 în partea suprafeței terenului de 89 m<sup>2</sup> și a anulat titlul contestat în această parte și reprezentarea grafică a terenului atribuit.

De asemenea, just a fost admisă și pretenția Aureliei Glușco cu privire la anularea parțială a pașaportului tehnic a casei de locuit individuale din fondul locativ, întocmit de Biroul interraional de inventariere tehnică pe numele lui Gheorghe Cornea la 13 noiembrie 1992, în partea înscrierii privind garajul lit. 4 cu suprafața de 8,0 m.p., volumul de 16 m.c., în condițiile în care constatările expuse supra, referitoare la acțiunea inițială, denotă că recurentul Gheorghe Cornea nu deține cu drept de proprietate imobilul litigios, care eronat, contrar actelor juridice și cadrului legal pertinent, a fost introdus în cartea de imobil cu titlu de bun accesoriu al casei de locuit.

Distinct de cele relatate, nu pot fi reținute argumentele recurentului cu privire la prescrierea acțiunii reconvenționale în contextul în care obiectul acesteia se atribuie la

categoria pretențiilor imprescriptibile, aferente dreptului de proprietate continuu.

Totodată, instanța de recurs nu consideră soluția instanței de apel o ingerință în dreptul de proprietate al lui Gheorghe Cornea în sensul art. 1 din Protocolul 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, or, anularea în parte a actelor de proprietate și anume în partea în care proprietatea aparține terțului, constituie un just echilibru între drepturile terțului obținute pe căi legale și dreptul lui Gheorghe Cornea obținut într-un mod netransparent și în lipsa unor acte primare de atribuire în proprietate a bunurilor aflate în litigiu.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și a menține decizia instanței de apel.

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

decide:

Se respinge recursul declarat de Gheorghe Cornea, reprezentat de avocatul Ariadna Suveica.

Se menține decizia din 02 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Gheorghe Cornea împotriva Aureliei Glușco, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil și cererea reconvențională depusă de Aurelia Glușco împotriva lui Gheorghe Cornea, Consiliului com. Vatici, Primăriei com. Vatici, raionul Orhei și Agenției Servicii Publice, cu privire la anularea actelor și rectificarea datelor din Registrul bunurilor imobile.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Maria Ghervas

judecătorii

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu

Victor Burduh

Mariana Pitic