

Prima instanță: Judecătoria Rîșcani, mun. Chișinău
Judecător: Ig. Vornicescu
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău
Judecători: Nina Cernat
Ana Gavriliță
Anatol Pahopol

Republica Moldova
Curtea Supremă de Justiție
D E C I Z I E

30 aprilie 2014

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit
al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președinte, judecător:

Valeriu Doagă

Judecătorii:

Dumitru Mardari, Sveatoslav Moldovan,
Oleg Sternioală și Vera Macinskaia,

examinînd recursul declarat de Pîslari Gheorghe și Manoli Dumitru,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Valentina Filip împotriva Inspectoratului Fiscal de Stat m. Chișinău, Oficiul Fiscal Rîșcani, privind recunoașterea validității contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 80 din str. Florilor, 8/1, m. Chișinău, încheiat între Filip Valentina și Djeiranov Victor la data de 22.10.2002; recunoașterea dreptului de proprietate exclusiv lui Valentina Filip asupra apartamentului nr. 80 din str. Florilor, 8/1, m. Chișinău; radierea înscrisului din registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 80 din str. Florilor, 8/1, mun. Chișinău, ce a aparținut lui Djeiranov Victor, a.n. 01 ianuarie 1945,

cererea de chemare în judecată a lui Dumitru Manoli împotriva lui Gheorghe Pîslari și Valentina Filip privind constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 21 aprilie 2009, încheiat între Valentina Filip și Gheorghe Pîslari, autentificat de notarul privat Angela Cobăneanu, înregistrat cu numărul 1177; recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 80 din casa de locuit amplasată în mun. Chișinău, str. Florilor, 8/1;

cererea de chemare în judecată a lui Gheorghe Pîslari împotriva lui Dumitru Manoli, intervenient accesoriu Valentina Filip privind recunoașterea lui Gheorghe Pîslari ca cumpărător de bună credință al apartamentului nr. 80 din str. Florilor, 8/1, mun. Chișinău, în conformitate cu contractul de vânzare-cumpărare nr. 1177 din 21 aprilie 2009, autentificat de notarul Angela Cobăneanu, încetarea încălcării de către Dumitru Manoli a dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 80 din str. Florilor, 8/1, mun. Chișinău prin evacuarea acestuia din apartamentul nominalizat cu

instalarea lui concomitentă în casa de locuit din str. Grigore Ureche, or. Strășeni, care îi aparține cu titlu de proprietate privată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 20 iunie 2013, prin care apelul declarat de Valentina Filip și Gheorghe Pîslari, a fost admis,

A C O N S T A T A T:

La 11 noiembrie 2008, Valentina Filip a înaintat în instanța de judecată o acțiune împotriva Inspectoratului Fiscal de Stat mun. Chișinău, Oficiul Fiscal Rîșcani, prin care a solicitat, recunoașterea validității contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 80 din str. Florilor, 8/1, m. Chișinău, încheiat între Valentina Filip și Victor Djeiranov la 22 octombrie 2002, recunoașterea dreptului de proprietate exclusiv lui Valentina Filip asupra apartamentului dat, radierea din registrul bunurilor imobile a înscrisului privind dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 80 din str. Florilor, 8/1, mun. Chișinău după Victor Djeiranov, a.n. 01 ianuarie 1945.

În motivarea acțiunii a indicat că, în anul 1994 Victor Djeiranov era chiriașul principal și domiciliu în apartamentul nr. 80 din str. Florilor, 8/1, mun. Chișinău. La 24 mai 1994 Victor Djeiranov a împutemicit-o prin procură de a privatiza apartamentul său, cu condiția că în caz de înstrăinare dânsa va fi primul cumpărător, în baza procurii, la 10 iunie 1994 a depus din numele lui Victor Djeiranov cererea respectivă la Agenția de privatizare a mun. Chișinău, iar la 27 iulie 1994 a încheiat din numele lui contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată a apartamentului nr. 89 de pe str. Florilor, 8/1, mun. Chișinău.

A mai menționat reclamantul că, după privatizarea apartamentului Victor Djeiranov a continuat să domicilieze în el și relațiile lor erau prietenoase. La începutul lunii octombrie 2002 Victor Djeiranov a hotărât să plece cu traiul permanent în Rusia și i-a propus să cumpere apartamentul. Fiind de acord și deoarece Victor Djeiranov dorea de urgență să plece în Rusia, la 22 octombrie 2002 i-a transmis lui banii în sumă de 7200 dolari în contul costului apartamentului și urma după întoarcerea lui din Rusia de a întocmi și autentifica la notar contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 80 de pe str. Florilor, 8/1, mun. Chișinău. După primirea sumei Victor Djeiranov a plecat în Ucraina și s-a îmbolnăvit, despre care fapt nu a cunoscut. La 15 noiembrie 2002 a aflat că Victor Djeiranov a decedat ceea ce a dus la imposibilitatea de a autentifica contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 80 de str. Florilor, 8/1, mun. Chișinău, care de facto a avut loc, fiind îndeplinite toate cerințele necesare de autentificare a contractului de vânzare-cumpărare.

A specificat reclamantul că, contractul de vânzare-cumpărare apartamentului nr. 80 de str. Florilor, 8/1, mun. Chișinău, încheiat verbal între ea și Victor Djeiranov nu conține elemente care contravin legii. După decesul lui Victor Djeiranov dânsa

domiciliază în apartamentul dat, achită toate serviciile comunale și considerat că recipisa este suficientă pentru a se considera proprietara apartamentului dat.

La 24 iulie 2009, Dumitru Manoli a înaintat în instanța de judecată o acțiune împotriva lui Gheorghe Pîslari și Valentina Filip, prin care a solicitat declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 80 din casa de locuit amplasată în m. Chișinău, str. Florilor, 8/1, identificat în registrul cadastral cu nr. 0100413.136.01.080, încheiat între Victor Djeiranov, în calitate de vânzător, și Dumitru Manole, în calitate de cumpărător, recunoașterea sa în calitate de proprietar și dobânditor de bună credință al apartamentului dat.

Ulterior, Dumitru Manoli și-a concretizat pretențiile din acțiune, solicitând constatarea nulității contractului nr.1177 din 21 aprilie 2009 de vânzare-cumpărare a apartamentului litigios, încheiat între Valentina Filip și Gheorghe Pîslari, autentificat de notarul privat Angela Cobăneanu, recunoașterea dreptului său de proprietate asupra apartamentului dat, radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al pîrîtului Gheorghe Pîslari asupra apartamentului, precum și intabularea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al reclamantului Dumitru Manole, IDNP 0972702542305, asupra bunului imobil identificat prin numărul cadastral 0100413.136.01.080.

În motivarea acțiunii a indicat că, cu Victor Djeiranov s-au cunoscut ca parteneri de afaceri, ulterior relațiile dintre ei au devenit prietenești. În primăvara anului 1991 situația financiară a lui Victor Djeiranov s-a înrăutățit și el a hotărât să vîndă imobilul litigios. Conform recipisei din 30 mai 1991 Victor Djeiranov a primit de la Dumitru Manoli 10000 ruble în contul imobilului, iar Dumitru Manoli a primit în posesie imobilul și îl exploatează pînă în prezent ca un proprietar. Din motiv că imobilul nu era privatizat, nu a putut perfectă un contract de vânzare-cumpărare în formă autentică. În scopul privatizării imobilului contra bonurilor patrimoniale, cu acordul lui Victor Djeiranov, Dumitru Manoli a angajat-o pe Valentina Filip, o cunoștință veche de a lui, care pe atunci era angajată în calitate de contabil la SEL-26. Apartamentul a fost privatizat conform contractului de vânzare - cumpărare, transmitere - primire în proprietate privată din 24 iulie 1994. Victor Djeiranov după 30 mai 1991 i-a remis lui Dumitru Manoli în posesie efectivă imobilul și a plecat din Republica Moldova, instalîndu-se cu traiul în Ucraina, or. Kiev. De mai multe ori l-a vizitat în or. Kiev pe Victor Djeiranov, îi cunoaște feciorul din prima căsătorie, Andrei și viitoarea soție, Tamara Borisovna, care nu au pretins și nici nu pretind la imobilul litigios. Din motiv că o perioadă îndelungată de timp a avut o muncă specifică într-o companie petrolieră privată, „Cassco Petroleum Oversaces” LTD - plecări și deplasări frecvente peste hotarele Republicii Moldova, precum și din motiv că cetățeanul Victor Djeiranov, din motiv de boală, după 30 mai 1991, a venit în Republica Moldova doar o singură dată, aproximativ prin anul 1995, cînd s-a scos de la evidență militară, nu a reușit să perfecteze în formă autentică un contract de vânzare-cumpărare a imobilului. În vara anului 2002 a avut o convorbire telefonică cu

Victor Djeiranov care i-a comunicat că boala cardiacă de care suferea s-a înrăutățit și că intenționează să se trateze la un sanatoriu.

A mai specificat reclamantul că, ulterior a aflat că la 13 decembrie 2002, Victor Djeiranov a decedat.

Susține Dumitru Manoli că, începînd cu luna iunie 1991 și pînă în prezent a exploatat imobilul ca un adevărat proprietar, a achitat conștiincios impozitul privind bunul imobil și toate serviciile comunale. Dat fiind faptul că mai bine de 15 ani a posedat și a folosit imobilul cu bună credință, sub nume de proprietar, precum și din motiv că la moment nu poate fi perfectat în formă autentică un contract de vînzare-cumpărare a imobilului între Dumitru Manole și Victor Djeiranov, care a primit în avans costul imobilului, solicită ca instanța de judecată să-i recunoască dreptului de proprietate, dobîndit în condițiile art. 332 Cod Civil R.M. prin uzucapiune imobiliară, asupra imobilului litigios.

Prin încheierea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 23 martie 2010, ambele pricini au fost conexe pentru a fi examinate într-o singură procedură.

Ulterior, Pîslari Gheorghe a înaintat acțiune reconvențională față de Dumitru Manoli, intervenient accesoriu Valentina Filip, prin care a solicitat recunoașterea sa drept cumpărător de bună credință al apartamentului nr. 80 din str. Florilor, 8/1, mun. Chișinău, în conformitate cu contractul de vînzare-cumpărare nr. 1177 din 21 aprilie 2009, autentificat de notarul Angela Cobăneanu, încetarea încălcării de către Dumitru Manoli a dreptului de proprietate asupra apartamentului prin evacuarea acestuia din apartamentul nominalizat cu instalarea lui concomitentă în casa de locuit din str. Grigore Ureche, or. Strășeni, care îi aparține cu titlu de proprietate privată.

În motivarea acțiunii reconvenționale a indicat că, potrivit contractului de vînzare-cumpărare din 21 aprilie 2009, autentificat de notarul privat Angela Cobăneanu, este proprietar al apartamentului nr. 80 din str. Florilor, 8/1, mun. Chișinău. Contractul menționat a fost înregistrat OCT Chișinău, filiala Î.S. „Cadastru” la 21 aprilie 2009, ceea ce în condițiile art. 321 alin. (2) Cod Civil R.M. prezumă dobîndirea dreptului de proprietate al reclamantului asupra imobilului în litigiu. Susține că a dobîndit dreptul de proprietate asupra imobilului litigios în condițiile legii și că acțiunile lui Manoli Dumitru îi violează grav dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului respectiv.

A mai invocat reclamantul că, Dumitru Manoli, din motiv că mai mult este plecat peste hotarele țării, pune în pericol integritatea bunurilor din apartament și securitatea rețelelor de electricitate, de apă și de gaz a locuinței. Susține că de către Procuratura Rîșcani, mun. Chișinău, Dumitru Manoli este pus sub urmărire penală pentru ocuparea abuzivă și fără drept a imobilului în litigiu.

Mai susține Gheorghe Pîslari că, acțiunea lui Dumitru Manoli nu este întemeiată, recipisa din 30 mai 1991, pe care Dumitru Manoli î-și sprijină pretențiile, are o vechime de peste 20 de ani și este lovită de nulitate din momentul întocmirii, deoarece în anul 1991 locuința în cauză făcea parte din fondul locativ municipal și în

consecință, nu era obiect de proprietate a lui Victor Djeiranov, nu era inclusă în circuitul civil și nu putea fi obiectul unei convenții legale.

Prin hotărîrea Judecătoriei Rîșcani din 10 august 2012 cererea de chemare în judecată a lui Valentina Filip a fost respinsă ca neîntemeiată. A fost admisă cererea lui Dumitru Manole parțial, fiind constatat ca fiind nul, din momentul încheierii, contractul de vânzare-cumpărare din 21 aprilie 2009, încheiat între Valentina Filip și Gheorghe Pîslari, autentificat de notarul privat Angela Cobâneau, înregistrat cu numărul 1177, în temeiul căruia a fost înstrăinat imobilul identificat în registrul bunurilor imobile prin numărul cadastral 0100413.136.01.080. Precum și s-a recunoscut dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 80 din casa de locuit amplasată în mun. Chișinău, str. Florilor, 8/1, imobil identificat în registrul bunurilor imobile prin numărul cadastral 0100413.136.01.080, după Manoli Dumitru. Cît privește cererea reconvențională a lui Gheorghe Pîslari aceasta a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 20 iunie 2013, apelul declarat de Valentina Filip și Gheorghe Pîslari, a fost admis. A fost casată hotărîrea Judecătoriei Rîșcani din 10 august 2012 în partea admiterii cererii lui Dumitru Manoli privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 80 din str. Florilor, 8/1, mun. Chișinău după Dumitru Manoli și dispunerea intabulării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Dumitru Manoli asupra respectivului bun imobil, pronunțîndu-se o hotărîre nouă în această parte, prin care a fost respinsă cererea de chemare în judecată a lui Dumitru Manoli împotriva lui Gheorghe Pîslari și Valentina Filip în partea pretențiilor privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 80 din str. Florilor, 8/1, mun. Chișinău după Dumitru Manoli și dispunerea intabulării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Dumitru Manoli asupra respectivului bun imobil. În rest, hotărîrea primei instanțe, a fost menținută.

Invocînd ilegalitatea acestei decizii, la 16 iulie 2013, Pîslari Gheorghe, a contestat-o cu recurs, solicitînd admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărîri prin care acțiunea sa să fie admisă integral.

Instanța de recurs ia act de faptul că, la 30 iulie 2013, Pîslari Gheorghe a înaintat recurs motivat.

În motivarea recursului a indicat că, atît decizia instanței de apel cît și hotărîrea primei instanțe, a fost adoptată cu aplicarea eronată a normelor de drept material și au fost încălcate normele de drept procedural.

Totodată, mai invocă recurentul că, instanța de apel nu a constatat și elucidat toate circumstanțele care au importanță pentru justa soluționare a litigiului.

Ulterior, nefiind de acord cu decizia instanței de apel, la 20 august 2013 Manoli Dumitru a contestat-o cu recurs solicitînd casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărîrii primei instanțe.

În motivarea recursului a indicat că, decizia instanței de apel a fost adoptată cu aplicarea eronată a normelor de drept material.

Totodată, a mai invocat recurentul că, instanța de apel nu a constatat și elucidat toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea corectă a litigiului dat.

Instanța de recurs reiterează prevederile art. 434 C.P.C., care statuiază expres că, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Din actele pricinii se constată cu certitudine că, decizia recurată a fost expediată în adresa părților la 05 iulie 2013, iar recursurile au fost declarate la 16 iulie 2013 și respectiv la 20 august 2013.

Astfel, prin prisma art. 434 C.P.C., instanța de recurs constată că recursurile au fost declarate în termen.

Referința înaintată de Pîslari Gheorghe la cererea de recurs declarată de Manoli Dumitru, a parvenit în adresa Curții Supreme de Justiție la 11 noiembrie 2013.

Studiind materialele dosarului, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, consideră recursurile declarate de Pîslari Gheorghe și Manoli Dumitru neîntemeiate și care urmează a fi respinse.

În favoarea concluziei enunțate se invocă următoarele argumente.

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

Din materialele cauzei rezultă cu certitudine că, imobilul în litigiu, din mun. Chișinău, str. Florilor, 8/1, ap. 80, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată din 24 iulie 1994, a fost transmis în proprietatea lui Victor Djeiranov, a.n. 01 ianuarie 1945. Fapt ce se confirmă și prin Certificatul din 16 februarie 2009 eliberat de OCT Chișinău privind bunul imobil cu nr. cadastral 0100413.136.01.80.

S-a constatat că, la 13 decembrie 2002, Victor Djeiranov a decedat în Ucraina.

Instanța de recurs menționează că, Valentina Filip î-și întemeiază pretențiile pe recipisa din 22 octombrie 2002, potrivit căreia Victor Djeiranov a primit suma de 7200 dolari SUA în contul apartamentului nr. 80, din str. Florilor, 8/1, mun. Chișinău.

Astfel, de menționat că, este întemeiată concluzia primei instanțe menținută prin decizia instanței de apel, prin care a determinat necesitatea respingerii cererii de chemare în judecată a lui Valentina Filip. Or, prin prisma materialelor cauzei se confirmă lipsa consistenței juridice în argumentele acesteia. Astfel, urmează a fi indicat că abordarea Valentinei Filip la recipisa prin care ar fi transmis suma de bani lui Victor Djeiranov, urmează a fi apreciată critic, or potrivit Raportului de expertiză nr. 267 din 19 aprilie 2011 s-a concluzionat că înscrisurile din recipisa din 22 octombrie 2002 nu au fost efectuate de către Victor Djeiranov.

Instanța de apel corect a stabilit că prin prisma normelor în vigoare, raportul de expertiză nu are o forță probantă prestabilită, însă legiuitorul a prevăzut obligația

părților de a face proba pretențiilor sau obiecțiilor sale în conformitate cu prevederile art. 118 CPC al RM. Așadar, raportînd concluziile experților la materialul probator administrat în ședința de judecată, Colegiul civil reține că argumentele lui Valentina Filip referitor la cerințele sale, sunt contradictorii.

Prin urmare, nefiind probată temeinicia pretențiilor lui Valentina Filip, prima instanță corect a determinat necesitatea respingerii cererii ei de chemare în judecată. Or nu a fost confirmată înțelegerea lui Valentina Filip cu Victor Djeiranov în privința apartamentului.

În ceea ce privește acțiunea înaintată de Gheorghe Pîslari privind recunoașterea valabilității contractului, recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului, instanța de apel corect a apreciat concluzia primei instanțe prin care a determinat necesitatea respingerii cererii de chemare în judecată.

Instanța de recurs menționează că, Valentina Filip la 11 noiembrie 2008 a înaintat în instanța de judecată o acțiune privind declararea valabilității contractului încheiat verbal cu Victor Djeiranov la 22 octombrie 2002, iar prin hotărîrea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 10 martie 2009 a fost admisă cererea de chemare în judecată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 11 februarie 2010 a fost admis recursul lui Dumitru Manoli, casată încheierea Judecătoriei Rîșcani din 19 noiembrie 2009 privind respingerea cererii de revizuire, și, a fost emisă o nouă încheiere privind admiterea cererii de revizuire și anularea hotărîrii Judecătoriei Rîșcani din 10 martie 2009.

Instanța de apel corect a stabilit că, odată cu anularea hotărîrii Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 10 martie 2009, efectele acesteia sunt nule.

De menționat că, în baza hotărîrii Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 10 martie 2009, Valentina Filip a înregistrat dreptul de proprietate asupra imobilului la 07 aprilie 2009, iar la 21 aprilie 2009 a încheiat contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 80, înstrăinînd apartamentul către Gheorghe Pîslari.

Prin urmare, în virtutea faptului că hotărîrea Judecătoriei Rîșcani din 10 martie 2009 a fost casată, iar efectele juridice ale acesteia sunt nule, instanța de fond corect a respins cererea lui Gheorghe Pîslari privind recunoașterea drept cumpărător de bună credință și pe cale de consecință corect a admis cererea lui Dumitru Manoli privind anularea contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 80 din 21 aprilie 2009. Or Valentina Filip nu era în drept să înstrăineze apartamentul nominalizat către Gheorghe Pîslari în virtutea lipsei dreptului de proprietate asupra acestuia.

De menționat că, instanța de fond a admis cererea lui Dumitru Manoli în ceea ce privește recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului aflat în litigiu, bazîndu-se pe recipisa întocmită de către Victor Djeiranov la 22 mai 1991, potrivit căreia ultimul a primit de la Dumitru Manoli suma de 10000 ruble în contul apartamentului nr. 80, din str. Florilor, 8/1, mun. Chișinău. Totodată, s-a indicat

despre faptul că Dumitru Manoli a întrunit condițiile necesare uzucapiunii, fiindu-i recunoscut dreptul de proprietate.

Instanța de apel corect a apreciat critic concluzia instanței de fond și corect a concluzionat că cererea lui Dumitru Manoli urmează a fi respinsă ca fiind neîntemeiată.

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit la Curții Supreme de Justiție consideră oportun de a reitera prevederile art. 315 Cod Civil, care statuiază expres că, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu. Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț. Dreptul de folosință include și libertatea persoanei de a nu folosi bunul. Poate fi instituită prin lege obligația de folosire dacă nefolosirea bunurilor ar contraveni intereselor publice. În acest caz, proprietarul poate fi obligat fie să folosească el însuși bunul ori să-l dea în folosință unor terți în schimbul unei contraprestații corespunzătoare. Particularitățile dreptului de folosință a terenurilor agricole se stabilesc prin lege. Proprietarul este obligat să îngrijească și să întrețină bunul ce-i aparține dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

Prin prisma normelor legale, dreptul de folosință, posesie și dispoziție îl are doar proprietarul, care este îndreptățit să efectueze oricare acte de administrare și dispoziție asupra bunului imobil.

Cu referire la recipisa invocată de către Dumitru Manoli, instanța de apel corect a stabilit că aceasta este lovită de nulitate absolută.

Or prin efectuarea acțiunilor de dispoziție asupra imobilului, Victor Djeiranov a depășit împuternicirile sale, la momentul întocmirii recipisei acesta ne avînd drept de proprietate asupra imobilului.

În sensul respectiv, Colegiul reiterează că dreptul de proprietate a lui Victor Djeiranov, asupra imobilului, a apărut în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată din 24 iulie 1994, astfel este evident că la întocmirea recipisei din 22 mai 1991, acesta nu dispunea de atributele dreptului de proprietate și nu putea efectua acțiuni de dispoziție asupra imobilului.

Din cererea de chemare în judecată înaintată de Dumitru Manoli se constată că acesta invocă dreptul de uzucapiune asupra apartamentului, iar instanța de fond a admis argumentul dat, întemeindu-și concluzia pe faptul că s-a confirmat că Dumitru Manoli a posedat și a folosit cu bună- credință imobilul litigios în nume de proprietar mai bine de optsprezece ani și că posesiunea asupra bunului dat a fost una utilă.

Instanța de recurs menționează că, pentru ca imobilele să fie dobîndite prin uzucapiune, este necesară îndeplinirea următoarelor condiții:

- cel ce posedă bunul să fie de bună- credință;
- posesiunea să fie exercitată timp de 15 ani;
- posesiunea să fie utilă.

Bună- credință presupune că posesorul nu știa și nici nu putea să știe că posesia sa este ilegală. Bunurile imobile vor putea fi dobîndite prin uzucapiune doar dacă nu

sînt înregistrate în registrul bunurilor imobile, ținut de către oficiile cadastrale teritoriale, concluzia în cauză fiind o consecință a faptului că informația ce se conține în registru, conform art. 496 alin.(3) și 503 alin. (l) C.C., este accesibilă tuturor și, respectiv, o posesie a imobilului înregistrat ar fi de rea credință, sub aspectul invocării în scopul dobîndirii imobilului prin uzucapiune.

De menționat că, una din condițiile invocării uzucapiunii asupra imobilului, este faptul ca bunul imobil să nu fie înregistrat în registrul cadastral.

Din actele pricinii rezultă cu certitudine faptul că, apartamentul în litigiu este înregistrat în Registrul bunurilor imobile pe numele lui Victor Djeiranov. Prin urmare, inclusiv prin prisma argumentelor lui Dumitru Manoli, se confirmă faptul că acesta a cunoscut că dreptul de proprietate este înregistrat în registrul bunurilor imobile pe numele lui Victor Djeiranov, iar posesia sa nu este una utilă, din moment ce este viciată condiția de bază ca bunul să nu fie înregistrat.

Instanța de apel corect a stabilit că, faptul achitării de către Dumitru Manoli a serviciilor comunale pentru respectivul imobil, nu poate servi temei de a fi recunoscut dreptul de proprietate. Or însăși facturile nominalizate indică drept proprietar pe Victor Djeiranov, iar pe cale de consecință Dumitru Manoli a cunoscut despre neîntreținerea condițiilor uzucapiunii.

În concluzie, instanța de recurs menționează că, este legală decizia Curții de Apel Chișinău din 20 iunie 2013, din care motive urmează a fi menținută.

Din considerentele menționate și avînd în vedere faptul că, decizia instanței de apel este legală, iar argumentele invocate de către recurentă sunt neîntemeiate, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, ajunge la concluzia de a respinge recursurile declarate de Pîslari Gheorghe și Manoli Dumitru și a menține decizia instanței de apel.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

D E C I D E :

Se resping recursurile declarate de Pîslari Gheorghe și Manoli Dumitru.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 20 iunie 2013 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Valentina Filip împotriva Inspectoratului Fiscal de Stat m. Chișinău, Oficiul Fiscal Rîșcani, privind recunoașterea validității contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 80 din str. Florilor, 8/1, m. Chișinău, încheiat între Filip Valentina și Djeiranov Victor la data de 22.10.2002; recunoașterea dreptului de proprietate exclusiv Valentinei Filip asupra apartamentului nr. 80 din str. Florilor, 8/1, m. Chișinău; radierea înscrisului din registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 80 din str. Florilor, 8/1, mun. Chișinău, ce a aparținut lui Djeiranov Victor, a.n. 01 ianuarie 1945,

cererea de chemare în judecată a lui Dumitru Manoli împotriva lui Gheorghe Pîslari și Valentinei Filip privind constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 21 aprilie 2009, încheiat între Valentina Filip și Gheorghe Pîslari, autentificat de notarul privat Angela Cobăneanu, înregistrat cu numărul 1177; recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 80 din casa de locuit amplasată în mun. Chișinău, str. Florilor, 8/1,

cererea de chemare în judecată a lui Gheorghe Pîslari împotriva lui Dumitru Manoli, intervenient accesoriu Valentina Filip privind recunoașterea lui Gheorghe Pîslari ca cumpărător de bună credință al apartamentului nr. 80 din str. Florilor, 8/1, mun. Chișinău, în conformitate cu contractul de vânzare-cumpărare nr. 1177 din 21 aprilie 2009, autentificat de notarul Angela Cobăneanu, încetarea încălcării de către Dumitru Manoli a dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 80 din str. Florilor, 8/1, mun. Chișinău prin evacuarea acestuia din apartamentul nominalizat cu instalarea lui concomitentă în casa de locuit din str. Grigore Ureche, or. Strășeni, care îi aparține cu titlu de proprietate privată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecător

Valeriu Doagă

Judecători

Dumitru Mardari

Sveatoslav Moldovan

Oleg Sternioală

Vera Macinskaia