Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul central (judecător Mihail Proca)

Dosarul nr. 2a-905/2024 (PIGD: 2-21142847-03-2a-16082024)

CURTEA DE APEL NORD

Colegiul Civil și de Contencios Administrativ

D E C I Z I E

11 martie 2025 municipiul Bălți

Instanța în componența:

Președintele ședinței, judecător Radu Holban

Judecătorii Svetlana Ghercavii, Cristina Prisacari

Grefier Roxana Iacubovscaia,-

examinând în ședință publică apelul declarat de Morari Elena și Morari Grigore, reprezentați de avocatul Mihail Canțîr, împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul central) din 05 septembrie 2022, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria comunei Selișteraionul Orhei și Consiliul comunal Selișteraionul Orhei în contradictoriu cu Morari Elena și Morari Grigore, intervenient accesoriu Șeremet Victor, privind recunoașterea dreptului de proprietate, revendicarea bunului și compensarea cheltuielilor de judecată, și la cererea reconvențională înaintată de Morari Elena și Morari Grigore împotriva Primăriei comunei Selișteraionul Orhei și Consiliului comunal Selișteraionul Orhei, intervenienți accesorii Șeremet Victor și I.P. ”Cadastrul bunurilor imobile”, cu privire la constatarea faptelor cu valoare juridică și recunoașterea dreptului de proprietate,-

C O N S T A T Ă :

I.Cerințele reclamantului:

1.La 27 septembrie 2021, avocatul Vitalie Tihon, acționând în interesele Primăriei și Consiliului comunei Seliște, raionul Orhei, a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Morari Elena și Morari Grigore, intervenient accesoriu Victor Șeremet, cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil - teren din extravilanul *****, cu numărul cadastral *****, cu revendicarea bunului din posesia pârâților Morari Elena şi Morari Grigore și compensarea cheltuielilor de judecată (fila dosarului 3-7, volumul I).

2. În motivarea acțiunii, a invocat că prin hotărârea Judecătoriei Orhei din 18 decembrie 2018, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul comunei Selişte împotriva pârâților Morari Elena şi Morari Gheorghe, intervenienți accesorii Șeremet Victor, Agenția Servicii Publice Serviciul cadastral Orhei şi Primăria Selişte cu privire la declararea nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren şi radierea înscrierii. S-a declarat nul titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul cadastral **********, eliberat cet. Morari Elena *****, la 21 mai 2013 şi înregistrat la Oficiul cadastral teritorial Orhei la 17 iulie 2013, cu nr. 6401/13/19106.

În acest sens, hotărârea respectivă servește drept temei de a introduce modificările corespunzătoare în registrul bunurilor imobile.

Totodată, prin sentința Judecătoriei Orhei din 21 noiembrie 2016, ***** au fost recunoscuți vinovați de comiterea infracțiunii prevăzute de art. 332 alin. (1) din Cod penal, procesul penal fiind încetat pe motivul expirării termenului de prescripție de atragere la răspundere penală, astfel prin sentința irevocabilă a fost constatat faptul că, actele care au stat la baza emiterii titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul cadastral ***** şi anume extrasele din 29.03.2013 şi respectiv din 10.04.2013 prin care se atestă că conform deciziei nr.4/2-1 din 02.02.1992, Morari Elena deținea 26 ari de teren cu destinație (agricolă) conțin date ce nu corespund adevărului, adică date vădit false.

Remarcă faptul că, pârâții Morari Elena şi Morari Grigore nu dispun de un titlu, adică de un document juridic valabil care le-ar conferi un drept de proprietate.

De asemenea, reclamantul solicită recunoașterea dreptului de proprietate al com. Selișteraionul Orhei, în persoana Primăriei Selişte şi Consiliului com. Selişte asupra bunului imobil - teren din extravilanul *****, cu numărul cadastral *****, cu revendicarea bunului din posesia pârâților Morari Elena şi Morari Grigore, stabilirea faptului că hotărârea judecătorească este temei de modificare a registrului bunurilor imobile deținut de ASP SCT Orhei și compensarea cheltuielilor de judecată.

3. La 27 ianuarie 2022, avocatul Canțîr Mihai, reprezentantul pârâților Morari Elena și Morari Grigore, a depus acțiune reconvențională împotriva Primăriei și Consiliului comunei Selişte, raionul Orhei, cu privire la constatarea faptului dobândirii dreptului de proprietate și recunoașterea dreptului de proprietate (fila dosarului 127-130), concretizată prin cererea din 14 februarie 2022 (fila dosarului 179-182, volumul I).

În motivarea acțiunii reconvenționale a indicat că, faptele expuse în cererea de chemare în judecată a Consiliului comunal Selişte, raionul Orhei, nu corespund adevărului şi sunt combătute cu probele şi declarațiile constatate în sentința Judecătoriei Orhei din 21.11.2016 de condamnare a primarului satului Selişte, raionul Orhei, ***** şi a inginerului cadastral al Primăriei Selişte, *****.

La fel, prin decizia Primăriei Selişte, raionul Orhei, nr.4/2, din 20.02.1992 s-a constatat că pe numele Morari Elena a fost repartizat în proprietate privată un lot de pământ cu suprafața de 0,2067 ha, folosit ca grădină, în extravilanul *****, şi Primăria Selişte și i s-a eliberat titlu provizoriu care a servit ca temei pentru înregistrarea lotului dat în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri la 16.10.1994 sub nr. 579.

Totodată, în lipsa titlului provizoriu ce confirmă dreptul de proprietate asupra lotului de pământ în cauză, era imposibil de trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri, deoarece fără prezentarea titlului provizoriu OCT Orhei nu putea să introducă în Registrul cadastral acest lot de pământ.

La fel, în data de 10.04.2013, Morari Elena a prezentat titlul provizoriu asupra lotului de pământ în cauză la Primăria satului Selişte, raionul Orhei şi, în locul lui, a primit extrasul nr. 622 prin care se confirmă faptul că a primit în proprietate privată lotul de pământ cu nr. cadastral ***** şi a prezentat acest extras la OCT Orhei, primind la 21.05.2013 titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren

de tip nou, semnat de primarul comunei Selişte, raionul Orhei *****, de secretarul primăriei ***** şi de inginerul cadastral *****.

Mai mult, din anul 1992 şi până în prezent, Morari Elena şi Morari Grigore, cu buna-credință şi legal au deținut şi dețin lotul de pământ în cauză şi î-l prelucrează în cel mai bun mod.

În fiecare an, respectiv şi pentru anul 2022 au achitat impozitul funciar la Primăria Selişte, raionul Orhei, fapt confirmat prin bonurile de plată eliberate de Primăria comunei Selişte, raionul Orhei.

Astfel, reține că din neglijența conducerii Primăriei satului Selişte, raionul Orhei, a fost posibilă pierderea sau distrugerea proceselor verbale şi a deciziilor Consiliului local Selişte și anume Decizia nr. 4/2.1 din 20.02.1992, fapt pentru care, Morari Elena şi Morari Grigore nu poartă nici o vină.

În sensul celor invocate, reclamanții solicită a constata faptul că Morari Elena și Morari Grigore au dobândit dreptul de proprietate (posesiune, folosință și dispoziție) asupra lotului de pământ cu număr cadastral *****, amplasat în extravilanul *****, dobândit în baza deciziei Primăriei satului Selişte, raionul Orhei, nr. 4/2.1 din 20.02.1992 și trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de teren la 16.10.1994 sub nr. 579. A recunoaște dreptul de proprietate asupra lotului de pământ cu suprafața de 0,2067 ha folosit ca grădină, situat în extravilanul *****, după Morari Elena și Morari Grigore.

II. Soluția instanţei de fond:

4. Prin hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul central) din 05 septembrie 2022 (fila dosarului 208-209; 228-238, volumul I), s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Primăria și Consiliul comunal Selişte, raionul Orhei, după cum urmează:

- S-a recunoscut dreptul de proprietate a Comunei Selişte în persoana Primăriei și Consiliul comunal Selişte, asupra bunului imobil - terenul din extravilanul *****, cu numărul cadastral *****, cu revendicarea bunului din posesia pârâților Morari Elena şi Morari Grigore.

- S-a încasat, în mod solidar, de la Morari Elena și Morari Grigore în beneficiul statului plata taxei de stat în cuantum de 100 lei.

- Cererea reconvențională depusă de Morari Elena și Morari Grigore împotriva Primăriei și Consiliul comunal Seliște, intervenienți accesorii Victor Șeremet și Agenția Servicii Publice, cu privire la constatarea faptelor cu valoare juridică și recunoașterea dreptului de proprietate, s-a respins ca neîntemeiată.

III. Solicitarea apelanților:

5. La 26 septembrie 2022, avocatul Mihail Canțîr, în calitate de reprezentant al apelanților Elena Morari și Grigore Morari, a declarat apel motivat împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul central) din 05 septembrie 2022, prin care a solicitat casarea hotărârii acesteia și emiterea unei noi hotărîri prin care să fie admisă acțiunea reconvențională în sensul formulat, iar acțiunea inițială să fie respinsă ca neîntemeiată (fila dosarului 216-221, volumul I).

IV. Argumentele apelanților:

6. Apelanții și-au experimat dezacordul cu hotărârea primei instanțe, considerând-o neîntemeiată, pe motiv că au fost încălcate şi aplicate eronat normele de drept material şi normele de drept procedural, or, în speță, nu a fost aplicată corect legea care urma a fi aplicată, din următoarele considerente.

Suplimentar, a relatat că prin cererea reconvenţională depusă au fost prezentate probe pertinente şi concludente, înscrisuri eliberate de Primăria com. Selişte, raionul Orhei, care stabilesc cu certitudine că Morari Elena şi Morari Grigore întemeiat şi legal au dobândit dreptul de proprietate asupra acestui imobil din anul 1992 şi îl deţin până în prezent. Din anul 1992 şi până în anul 2022 au achitat la Primăria com. Selişte, raionul. Orhei impozitul funciar pentru acest imobil. Astfel s-a constatat că prin decizia Primăriei şi Consiliului Comunal Selişte rn. Orhei nr. 4/2.1 din 20.02.1992 lui Morari Elena i s-a repartizat în proprietate privată un teren de pământ - ca grădină cu o suprafaţă de 0,2067 ha şi la 16.10.1994 a fost trecut în Registrul cadastral al deţinătorilor de terenuri .

Remarcă faptul că, instanţa de fond la pronunţarea hotărârii pe acest litigiu a încălcat flagrant prevederile art. 536 Cod Civil modernizat, care prevede că dreptul de proprietate se pierde în condiţiile legii, în urma consumării, pieirii fortuite sau distrugerii bunului, înstrăinării lui în temeiul unui act juridic, renunţării la dreptul de proprietate, precum şi în alte cazuri prevăzute de lege.

Suplimentar, consideră că motivul de bază privind admiterea acţiunii înaintate de reclamanţi a servit faptul că prin hotărârea judecătoriei Orhei din 18.12.2018 a fost anulat titlu de autentificare a dreptului deţinătorului de teren din 13.05.2013, eliberat pe numele lui Morari Elena, iar la baza anulării titlului respectiv a servit faptul că la momentul eliberării titlului, în Primăria Selişte, raionul Orhei a dispărut decizia Consiliului Primăriei Selişte, raionul Orhei nr. 4/2.1 din 20.02.1992.

Afirmă că, apreciarile primei instanţe sunt neîntemeiate pe motiv că instanţa eronat a aplicat legea, indicând că la anularea titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren, legea nu prevede automat şi decăderea din dreptul de proprietate, deoarece dreptul de proprietate a fost dobândit conform prevederilor art. 509 Cod Civil, în baza unui act juridic, adică în baza deciziei Consiliului Primăriei Selişte din 20.02.1992 şi conform art. 510 Cod Civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile.

Menționează că, potrivit datelor din Titlul de autenficare a dreptului deţinătorului de teren eliberat pe numele Morari Elena din 21.05.2013, dreptul de proprietate privată asupra terenului ca grădini cu suprafaţa de 0,2067 ha înregistrat după Morari Elena a fost trecut în Registrul Cadastral al deţinătorilor de terenuri la nr. 579 din 16 octombrie 1994. Astfel, de la 16 octombrie 1994 dreptul de proprietate în mod legal a fost înregistrat după Morari Elena şi acest teren, cu destinaţia grădini, a fost scos din gestiunea Primăriei şi Consiliului local Selişte şi respectiv, acesta nu poate fi revendicat sau înstrăinat decât cum prevede art. 536 Cod Civil.

Mai mult ca atît, faptul că Morari Elena şi Morari Grigore legal şi întemeiat deţin dreptul de proprietate asupra terenului de pământ litigios este dovedit şi prin Extrasul din Registrul Cadastral al deţinătorilor de terenuri al Primăriei comunei Selişte r-1 Orhei, conform datelor din Registrul Cadastral al deţinătorilor de terenuri în temeiul art. art. 11, 12 al Codului Funciar al R.M., pe Primăria comunei Selişte , în baza deciziei 4/2.1 din 20.02.1992, au primit titluri de proprietate pe terenurile pe lângă case şi terenurile din extravilanul satului, destinaţia grădini 3219 titluri, unde sub nr.476 este indicat numele lui Morari Elena şi Morari Grigore.

Totodată, potrivit certificatului Primăriei Selişte, r-1 Orhei din 21.05.2019 se constată că în baza deciziei consiliului Primăriei comunei Selişte, r-1 Orhei nr 4/2.1 din 20.02.1992 pe terenul cu destinatia grădini cu suprafaţa de 0,2067 ha cod cadastral ***** a fost achitat impozitul funciar din anul 1992 până în prezent şi din anul 1992 până în prezent a fost prelucrat de către Morari Elena.

Solicită apelanții admiterea cererii de apel, anularea hotărârii și emiterea unei noi decizii de admitere a cererii reconvenţionale cu constatarea faptelor care are valoare juridica şi recunoaşterea dreptului de proprietate în modul formulat.

V. Argumentele referinței înaintate de intervenientul accesoriu Victor Șeremet la cererea de apel formulată de Morari Elena şi Morari Grigore:

7. În motivarea referinței depuse intervenientul accesoriu Victor Șeremet a menționat că probele prezentate de apelanți nu demonstrează sub nici o formă precum că a fost îndeplinită procedura legală de acordare a terenului, or, apelanților le-a fost atribuit anume acest teren și cu suprafața respectivă.

Astfel, pe lângă celelalte vicii, de fond şi de formă, admiterea acestor probe ar contraveni puterii de lucru judecat a sentinţei şi hotărîrii judecătoreşti precizate.

Consideră că apelanţii au omis să prezinte un document care le adevereşte dreptul de proprietate.

Susține că alegațiile apelanţilor privind posesia terenului indicînd și termenul de deținere sunt neîntemeiate, or, autoritatea de lucru judecat, care este reglementată de art. 123 CPC denotă că nu au avut o posesiune de bună-credinţă, presupusul lor drept fiind bazat pe un document falsificat.

În acest sens, consideră că temeiurile invocate de apelanţi pot servi eventual la o legalizare ulterioară prin intermediul unei noi hotărîri a Consiliului local prin care să fie acordat titularului de drept, acelaşi sau un alt teren, cu aceiaşi sau o altă suprafaţă.Însă, pentru a pretinde acest drept, apelanţii urmează să meargă pe calea administrativă, cale prealabilă pe care apelanţii nu au parcurs-o.

Suplimentar, cu privire la temeiul nerespectării unei proceduri prealabile, consideră, că la caz, nu poate fi dedusă de către instanţa de judecată modalitatea în care reclamanţii au dobîndit dreptul de proprietate (cerinţa 2). În acest sens, susține că este dreptul exclusiv al reclamantului de a fixa în cerere ce reclamantul doreşte

şi nu poate şi nici nu trebuie instanţa să deducă sau să aleagă. Ori dacă temeiul dobîndirii este decizia Primăriei s. Selişte nr. 4/2.1 din 20.02.1992, atunci o condiţie de admisibilitate a acţiunii ar fi anexarea la acţiune a acestei decizii. Nu poate şi nu trebuie instanţa să deducă, să inventeze, să prezume şi/sau să adune materiale pentru reclamant în sprijinul cererii sale. Astfel, prin neanexarea temeiului de bază al acţiunii rezultă că urmează a nu se da curs cererii şi la eventuala restituire, imediată sau subsecventă, a acţiunii.

Suplimentar, faptele ce au existat între părţi anterior depunerii acţiunii reconvenţionale se consideră neclare și care pot fi admise ca prezumate, dacă reclamanţii reconvenţionali au depus sau nu o cerere, în ordine prealabilă, cu anexarea tuturor materialelor stabilite de Lege, pentru acordarea, cu drept de proprietate a terenului disputat.

În acest sens, susține că aceste probleme se examinează la comisia funciară, o procedură prealabilă care este necesar de a fi urmat, atunci cînd se pretinde alocarea unui teren din contul unităţii administrativ teritoriale. Susține că nu poate fi presupus cum o asemenea cerere va fi examinată, deoarece, asupra procedurii prealabile instanţa nu trebuie să speculeze, dar trebuie să restituie, conform art. 170 alin. (1), lit. a) CPC cererea de chemare în judecată, depusă fară respectarea procedurii prealabile.

În consecință solicită respingerea cererii de apel declarate de Mihail Canțîr în interesele apelanților Morari Elena și Morari Grigore.

8. Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 22 februarie 2023 s-a respins apelul declarat de avocatul Canțîr Mihail în interesele apelanților Elena Morari și Grigore Morari, fiind menținută hotărârea Judecîtoriei Orhei (sediul central) din 05 septembrie 2022 (fila dosarului 25-33, volumul II).

9. Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 05 iunie 2024 recursul declarat de Morari Elena și Morari Grigore, reprezentați de avocatuil Mihail Canțer, a fost admis, cu casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 22 februarie 2023 și trimiterea cauzei la rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată (fila dosarului 60-67, volumul II).

10. În motivarea deciziei din 05 iunie 2024, Curtea Supremă de Justiție a indicat că, la adoptarea actului de dispoziţie, instanţa de apel urma să efectueze o

analiză mai amplă a suportului probator prezent la materialele cauzei, raportându-l la normele de drept ce guvernează raportul litigios, pentru a constata circumstanțele importante ale cauzei, inclusiv temeiurilor şi pretențiilor care au generat apariția litigiului. Respectiv, apelul fiind devolutiv, era necesar că examinând acțiunea instanța să administreze dovezi, pentru lămurirea situației juridice a terenului în litigiu, în vederea stabilirii, dacă în speță sunt întrunite condițiile art. 524 alin. (1) Cod civil (a se vedea fila dosarului 65-67, volumul II).

11. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 09 iulie 2024 cauza a fost transmisă spre examinare, conform competenței, Curții de Apel Nord (fila dosarului 75-78, volumul II).

VI. Poziția participanților la rejudecarea cauzei în instanța de apel.

12. În cadrul ședinței de judecată a instanței de apel, apelantul Morari Grigore și reprezentantul apelanților Morari Grigore și Morari Elena, avocatul Mihail Canțîr, a pledat pentru admiterea apelului, reiterând temeiurile de fapt și de drept invocate în cererea de apel.

Totodată, complimentar au pledat pentru ca instanța să aplice la soluționarea cauzei prevederile art. 524 alin. (1) Cod civil (uzucapiunea dreptului în temeiul cuprinsului registrului de publicitate), în redacția în vigoare începând cu 01 martie 2019, să admită acțiunea reconvențională, iar acțiunea inițială să fie respinsă.

13. Fiind legal citat, reprezentantul intimatului Primăria și Consiliul comunal Seliște, raionul Orhei, avocatul Vitalie Tihon, nu s-a prezentat în ședința de judecată pe 27 februarie 2025, fără comunica motivele neprezentări (a se vedea fila dosarului 106-107).

14. Fiind legal citat, intervenientul accesoriu Victor Șeremet prin cerere scrisă din 16 ianuarie 2025 a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, cu respingerea apelului ca nefiondat și menținerea hotărârii instanței de fond din 05 septembrie 2022 (fila dosarului 113-116).

15. Fiind legal citat, intervenientul accesoriu I.P. ”Cadastrul bunurilor imobile” (succesorul I.P. ”Agenția Servicii Publice”) nu s-a prezentat în cadrul ședinței de judecată fără a comunica motivele neprezentării; referință asupra apelului nu a depus.

16. În conformitate cu dispozițiile art. 379 alin. (2) Cod procedură civilă, *neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului.*

17. Ținând cont de conținutul normelor legale citate *supra*, Colegiul civil consideră că a întreprins toate masurile necesare în vederea înștiințării intimaților și intervenienților accesorii despre data, locul și ora examinării prezentei cauze, iar ca urmare la data de 27 februarie 2025 a dispus continuarea examinarii cauzei în ordine de apel în lipsa reprezentantul intimaților Primăria și Consiliul comunal Seliște, raionul Orhei – avocatul Vitalie Tihon, a intervenienților accesorii Victor Șeremet și I.P. ”Cadastrul bunuirilor imobile”. După finalizarea dezbaterilor judiciare, în temeiul art. 389 alin. (1) Cod de procedură civilă, completul a dispus amânarea deliberării și pronunțării hotărârii pentru data de 11 martie 2025 (fila dosarului 131 *verso*).

18. La 11 martie 2025 în cancelaria Curții de Apel Nord prin poșta electronica a parvenit o cerere de la reprezentantul intimaților – avocatul Vitalie Tihon, prin care a solicitat, stabilirea unui alt termen pentru examinarea cauzei în fond în apel, invocând faptul că este în imposibilitate de a se prezenta, pe motiv că este antrenat în mai mult ședințe la Curtea de Apel Centru (fila dosaruilui 129).

19. Prin încheiere protocolară, completul Colegiului civil a respins această cerere, or, dezbaterile judiciare au fost finalizate la data de 27 februarie 2025, iar pentru data de 11 martie 2025 a fost amânată deliberarea și pronunțarea dispozitivului deciziei (fila dosarului 132). În acest context, Colegiuil ține să menționeze faptul că, reprezentantul intimaților a paryticipat în ședința instanței de apel din 14 noiembrie 2024, în care a dat explicații asupra apelului declarant de Mortari Elena și Morari Grigore (fila dosarului 106-107, volumul II).

VII. Aprecierea instanţei de apel:

20. Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanţii la proces, a materialelor din dosar și a normelor legale relevante speței, Colegiul consideră că apelul este întemeiat, fiind pasibil de admitere, din următoarele considerente.

21. În conformitate cu art.362 alin. (1) Cod procedură civilă, *termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.*

22. Colegiul civil reţine că dispozitivul hotărârii contestate a fost pronunţat la 05 septembrie 2022 (fila dosarului 208-209, volumul I), iar apelul a fost depus la 26 septembrie 2022 (fila dosarului 216-222, volumul I). Prin urmare, apelul este declarat în interiorul termenul legal prevăzut la art. 362 Cod procedură civilă.

23. În conformitate cu art. 373 Cod de procedură civilă, *instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importantă pentru soluţionarea pricinii, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor din apel. Instanţa nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanţe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei.*

24. În corespundere cu art. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importantă pentru soluţionarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.*

25. În baza art. 121 din Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului, iar art. 122 din Codul de procedură civilă prevede că, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.*

26. Potrivit art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*

27. Norma cuprinsă la art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă stabilește că, *la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţa pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acțiunii.*

28. Iar art. 239 Cod de procedură civilă reglementează că, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanță şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată. Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanţele care au importantă la soluționarea cauzei şi care au fost verificate în şedinţa de judecată multilateral, complet şi au fost elucidate probele privind circumstanţele constatate ale cauzei.*

29. Din conținutul normelor citate *supra*, Colegiul Civil reține că, sarcina instanței de apel derivă din dispozițiile art. 373 alin. (1), (2), (5) Cod de procedură civilă și constă în verificarea temeiniciei și legalității hotărârii primei instanțe, prin prisma circumstanțelor de fapt și de drept reținute a fiind contatate, a concluziilor enunțate în acest sens de către instanța de fond în sensul admiterii sau respingerii pretențiilor din acțiune, precum și prisma motivelor invocate în apel și a obiecțiilor intimaților, intervenienților accesorii.

30. Colegiul Civil relevă de asemenea că, potrivit regulilor unui proces echitabil, instanța de apel are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare (Hirro Balani c.Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

31. Sursele de Soft Low - Avizul nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, stabilește că o motivație şi o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești şi un aspect

important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce iau fost prezentate.

32. În aceeași ordine de idei, instanța de apel menționează că, art. 6 CEDO garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de aşi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor cauzei. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare şi dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

33. Potrivit art. 385 lit. c) Cod de procedură civilă, *instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul, să caseze integral hotărârea primei instanţe, emiţând o nouă hotărâre;*

34. Conform art. 386 alin. (1) Cod de procedură civilă*, hotărârea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă: c) concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sunt în contradicţie cu circumstanţele cauzei; d) normele de drept material au procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.*

35. Potrivit art. 387 Cod de procedură civilă, se consideră că*, normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanţa judecătorească: a) nu a aplicat legea care trebia să fie aplicată;*

36. Examinând cauza în ordine de apel, completul Colegiului civil reține ca fiind constatate următoarele circumstanțe importante pentru soluționarea justă a cauzei.

37. Conform datelor din Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri al Primăriei comunei Selişte, raionul Orhei, în temeiul art. 11 și art. 12 din Codul funciar și a deciziei Primăriei comunei Selişte, raionul Orhei, nr. 4/2 din 20 februarie 1992 lui Morari Elena i-a fost repartizat cu titlu gratuit în proprietată privată un lot de teren cu suprtafața de 0,2067 ha, cu modul de folosință – grădină, amplasat în extravilanul comunei Selişte, raionul Orhei, fapt confirmat prin extrasul din Registrul sus-menționat, precum și prin adeverința Primăriei comunei

Selișteе, raionul Orhei nr.1937 din 21 iunie 2019 (fila dosarului 146-148, volumul I).

38. La 10 aprilie 2013 în baza titlului provizoriu și extrasului nr. 622 eliberat de Primăria comunei Selișteе, raionul Orhei pe numele Elenei Morari, prin care a confirmat faptul repartizării în proprietate privată a lotului de teren sus-indicat cu numărul cadastral *****, la 21 mai 2013 a fost eliberat titlul de autentificare a dreptului deținătorului de terern de tip nou, semnat de primarul comunei Selișteе, raionul Orhei, *****, de secretarul primăriei Selișteе, *****, și de către inginerul cadastral al aceleiași primării, ***** (fila dosarului 153, volumul I), care a fost înregistrat la Oficiul cadastral Teritorial Orhei la data de 17 iulie 2013 cu nr. 6401/13/16106, astfel în Registrul bunurilor imobile fiind înregistrat dreptul de proprietate al lui Morari Elena și a ***** ei Morari Grigore asupra bunului dat (fila dosarului 161, volumul I).

39. Prin sentința Judecătoriei Orhei din 21 noiembrie 2016 ***** au fost recunoscuți vinovați de comiterea infracțiunii prevăzute de art. 332 alin. (1) din Cod penal, procesul penal fiind încetat pe motivul expirării termenului de prescripție de atragere la răspundere penală. Astfel, prin această sentință instanța penală a reținut faptul că, actele care au stat la baza emiterii titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul cadastral ***** şi anume extrasul din nr. 622 din 10.04.2013 prin care se atestă că conform deciziei nr. 4/2-1 din 02 februarie 1992, Morari Elena deținea 26 ari de teren cu destinație (agricolă), conțin date ce nu corespund adevărului. În special, după cum rezultă din conținutul sentinței date, inculpaților ***** și ***** li s-a imputat faptul că au eliberat extrasul menționat în situația în care lipsea decizia nr. 4/2-1 din 02 februarie 1992 (fila dosarului 27-33, volumul I).

40. Ulterior, prin hotărârea Judecătoriei Orhei din 18 decembrie 2018, s-a dispus admiterea parțială a cererii de chemare în judecată depusă de Consiliul comunei Selișteе, raionul Orhei împotriva pârâților Morari Elena şi Morari Gheorghe, intervenienți accesorii Şeremet Victor, Agenția Servicii Publice, Serviciul cadastral Orhei şi Primăria Selișteе, cu privire la declararea nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren şi radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile cu privire la dreptul de proprietate al lui Morari Elena și Morari Grigore asupra terenului cu nr. cadastral *****. A fost declarat nul titlul

de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul cadastral *****, eliberat cet. Morari Elena *****, la data de 21 mai 2013 şi înregistrat la Oficiul cadastral teritorial Orhei la data de 17 iulie 2013, cu nr. 6401/13/19106. Totodată, s-a respins acțiunea Consiliului comunei Selişte, privind radierea înscrierii dreptului de proprietate al pârâților Morari Elena şi Morari Gheorghe asupra terenului sus-indicat din Registrul bunurilor imobile (fila dosarului 13-22, volumul I).

41. Prin acțiunea depusă la 27 septembrie 2019 în prezenta cauză, reclamanții Primăria și Consiliului comunal Selişte, raionul Orhei, bazându-se pe sentința Judecătoriei Orhei din 21 noiembrie 2016 și hotărârea din 18 decembrie 2018, au solicitat recunoașterea dreptului de proprietate al comunei Selişte, raionul Orhei asupra bunului imobil - teren din extravilanul *****, cu numărul *****, cu revendicarea bunului dat din posesia pârâților Morari Elena şi Morari Grigore (fila dosarului 3-7, volumul I).

42. Prin acțiunea reconvențională înaintată la 14 ianuarie 2022 (concretizată prin cererea suplimentară din 14 februarie 2022), Morari Elena și Morari Grigore au solicitat, a constata faptul dobândirii prin uzucapiune dreptul de proprietate asupra lotului de pământ cu număr cadastral *****, amplasat în extravilanul *****, în baza deciziei Primăriei *****, nr. 4/2.1 din 20.02.1992 și trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de teren la 16.10.1994 și a recunoaște dreptul de proprietate asupra lotului de pământ cu suprafața de 0,2067 ha folosit ca grădină, situat în extravilanul *****, după Morari Elena și Morari Grigore (fila dosarului 127-130; 179-182, volumul I).

43. Examinând cauza prima instanţă prin hotărârea emisă pe 05 septembrie 2022 a admis acţiunea depusă de Primăria și Consiliului comunal Selişte, raionul Orhei și a respins ca neîntemeiată acțiunea reconvențională depusă de Morari Elena și Morari Grigore (fila dosarului 228-238, volumul I).

44. Pentru a pronunța această soluție, instanța de fond a reținut că, odată ce a fost constatată nulitatea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul cadastral **********, eliberat pe numele Morari Elena, la 21 mai 2013 şi înregistrat la Oficiul cadastral teritorial Orhei la 17 iulie 2013, cu nr. 6401/13/19106 (temei care a stat la baza înscrierii în registrul bunurilor imobile), nu mai poate produce efecte juridice. Astfel, prin prisma art. 331 alin. (1) – (3) din

Codul civil, drepturile reale dobândite în temeiul actului juridic nul se consideră că nu au fost dobândite pe acest temei.

45. În corespundere cu art. 117 alin. (1) şi (2) din Codul de procedură civilă, *probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor.*

46. Potrivit art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă prevede că, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*

47. Totodată art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă stabilește că, *la deliberarea hotărârii, **instanța judecătorească** apreciază probele, **determină** circumstanţele care au importanța pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, **caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.***

48. Așa după cum a menționat și Curtea Supremă de Justiție în Decizia din 05 iunie 2024 (a se vedea pct. 9-10 *supra*), instanţa de apel atestă că, la adoptarea hotărârii din 05 septembrie 2022 instanţa de fond nu a efectuat o analiză amplă a suportului probator prezent la materialele cauzei, raportându-l la normele de drept ce guvernează raportul litigios, pentru a constata circumstanțele importante ale cauzei, care au generat apariția litigiului și înaintarea pretențiilor de către părțile în cauză.

49. Astfel, în susținerea acțiunii reconvenționale Morari Elena şi Morari Grigore au invocat deținerea timp de peste 30 de ani cu bună-credință în posesie în nume de proprietari a terenului cu numărul cadastral **********, fapt trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de teren la 16 octombrie 1994, conform art. 11, 12 Cod funciar, în baza deciziei Primăriei *****, nr. 4/2.1 din 20.02.1992. Din anul 1992 şi până în anul 2022 au achitat la Primăria comunei Selişte, raionul Orhei impozitul funciar pentru acest imobil, fapt confirmat prin chitanțele de

recepție a plăților fiscal (fila dosarului 143-148; 200, volumul I). De altfel, în contextul dat, Colegiul reține că, la rejudecarea cauzei în ordine de apel, reprezentantul apelanților a prezentat suplimentar chitanțele de recepție a plăților fiscale, ce confirmă faptul că, Morari Elena şi Morari Grigore au achitat la Primăria comunei Selişte, raionul Orhei impozitul funciar pentru acest imobil și pentru anii 2023, 2024 (fila dosarului 127, volumul II).

50. Cu toate acestea, la adoptarea hotărârii din 05 septembrie 2022 instanța de fond, contrar obligației legale prevăzute la art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă (pct. 47 *supra*), nu a determinat caracterul raportului juridic dintre părți și legea aplicabilă soluționării cauzei. Cu alte cuvinte, nu a elucidat care este situația juridică a terenului în litigiu, în vederea stabilirii, dacă în speță sunt întrunite condițiile prevăzute la art. 524 alin. (1) Cod civil ”*Uzucapiunea dreptului în temeiul cuprinsului registrului de publicitate*.”

51. Având în vedere că apelul este devolutiv (art. 373 Cod de procedură civilă), ținând cont de indicațiile Curții Supreme de Justiție din decizia emisă pe 05 iunie 2024, precum și de prevederile art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, completul Colegiului civil urmează să corecteze această eroare la rejudecarea cauzei în apel, pe baza probatoriului administrat.

52. Așadar, Colegiul civil atestă că, art. 439 alin. (1) Cod civil prevede că, *Orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă:*

a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greșit calificat de către registrator;

b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficiența actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu;

53. Totodată, prin derogare de la prevederile normei enunțate *supra*, art. 524 Cod civil ”**Uzucapiunea dreptului în temeiul cuprinsului registrului de publicitate.**”, stipulează că, *(1) În cazul în care persoana a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art. 420, ca titular al unui drept real sau al altui drept*

patrimonial (dreptul înregistrat), iar dreptul ei este pasibil de radiere sau altă rectificare pe unul din temeiurile prevăzute la art. 439 alin. (1) lit. a) sau b), dreptul va rămâne înregistrat valabil în folosul acelei persoane şi nu se mai admite nicio radiere sau altă rectificare fără consimțământul persoanei înregistrate, dacă persoana a exercitat posesia sub nume de proprietar a bunului asupra căruia poartă dreptul înregistrat: a) timp de 3 ani, în cazul în care a dobândit dreptul cu titlu oneros şi, pe toată durata posesiei, a posedat cu bună-credinţă; b) timp de 5 ani, în cazul în care a dobândit dreptul cu titlu gratuit şi, pe toată durata posesiei, a posedat cu bună-credinţă; sau c) timp de 10 ani, în celelalte cazuri. (2) La calcularea termenelor prevăzute la alin. (1) se ia în cont posesia sub nume de proprietar exercitată după data depunerii cererii de înregistrare în folosul posesorului. (3) Până la proba contrară, se prezumă că persoana a început să exercite posesia din data depunerii cererii de înregistrare în folosul posesorului. (4) Dispoziţiile prezentului articol se aplică în mod corespunzător drepturilor înregistrate provizoriu.

54. Potrivit materialelor cauzei, Morari Elena şi Morari Grigore, posedă cu bună-credință în nume de proprietari terenul respectiv din anul 1992 și până în prezent, fapt confirmat prin Extrasul din Registrul Cadastral al deținătorilor de terenuri al Primăriei comunei Selişte, raionul Orhei. Iar de la 17 iulie 2013 dreptul lor de proprietate asupra acestui bun este înregistrat și în Registrul bunurilor imobile. Totodată, prin chitanțele de recepție a plăților fiscale, ce confirmă faptul că, din anul 1992 şi până în anul 2024 ei ca buni proprietari au achitat, iar la Primăria comunei Selişte, raionul Orhei a recepționat ca de la proprietar plata impozitul funciar pentru acest imobil (a se vedea pct, 37, 38, 49 *supra*).

55. Sentința Judecătoriei Orhei din 21 noiembrie 2016, prin care *****, fostul primar și, respectiv, fostul inginer pentru reglementarea regimului proprietății funciare al Primăriei comunei Selişte, raionul Orhei, au fost recunoscuți vinovați de comiterea infracțiunii prevăzute de art. 332 alin. (1) din Cod penal, nu este opozabilă lui Morari Elena și Morari Grigore prin prisma prevederilor art. 123 alin. (3) Cod de procedură civilă, deoarece potrivit acestei norme, *sentința pronunțată de instața judecătorească într-o cauză penală, rămasă irevocabillă, este obligatorie pentru instanța chemată să se pronunțe asupra efectelor juridice civile ale actelor persoanei împotriva căreia s-a pronunțat*

sentința numai dacă aceste acte au avut loc și numai în măsura în care au fost săvârșite de persoana în cauză.

56. Totodată, Colegiul civil notează că, această sentință nu a fost pronunțată împotriva lui Morari Elena și Morari Grigore. Mai mult, după cum rezultă din conținutul sentinței date, ei nu au fost părți/participanți la respectiva cauză penală. În faza de urmărire penală, Morari Elena a avut statut de martor, însă la judecarea cauzei, acuzatorul de stat nici nu a solicitat audierea acesteia în calitate de martor. Prin urmare, faptele constatate prin această sentință, reținute în sarcina inculpaților ***** și *****, nu le sunt opozabile și nici imputabile lui Morari Elena și Morari Grigore. Pe cale de consecință, acestora nu le sunt opozabile/imputabile nici oricare alte obiecții și/sau excepții prevăzute de lege pe baza acestei sentințe.

57. În altă ordine de idei, ce ține de hotărârea Judecătoriei Orhei din 18 decembrie 2018, prin care a fost declarat nul titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu numărul cadastral *****, eliberat cet. Morari Elena ***** de Primăria comunei Selișteraionul Orhei la data de 21 mai 2013, Colegiul civil relevă că, acest titlu a fost declarat nul urmare a constatărilor reținute de instanța civilă din sentința emisă de Judecătoria Orhei la 21 noiembrie 2016, cu referire la acțiunile culpabile comise de inculpații ***** privind eliberarea extrasului cu nr. 622 în lipsa deciziei Primăriei Seliște nr. 4/2-1 din 02 februarie 1992. În pofida acestui fapt, Colegiul civil reiterează că, aceste acțiuni nu sunt imputabile lui Morari Elena și Morari Grigore, or, ei posedă cu bună-credință în nume de proprietari terenul cu numărul cadastral ***** din anul 1992 până în prezent, achitând în contul Primăriei Selișteraionul Orhei impozitul funciar anual pentru toată perioada menționată, adică timp de 32 de ani (pct. 54 *supra*). De asemenea, în situația descrisă lui Morari Elena și Morari Grigore nu le este imputabil și nici opozabil faptul lipsei în arhiva Primăriei comunei Selișteraionul Orhei a deciziei nr. 4/2-1 din 02 februarie 1992. Or, ei nu poartă nicio vină pentru acțiunile și/sau inacțiunile administrației publice locale cu referire la păstrarea și transmiterea în arhivă a deciziilor sale, precum și a altor acte ce țin de domeniul ei de activitate.

58. Nu în ultimul rând, Colegiul reține că, prin hotărârea Judecătoriei Orhei din 18 decembrie 2018, care este ievocabilă, având calitatea de lucru judecat (*res judicata*), **s-a respins acțiunea Consiliului comunei Selișteraionul Orhei în partea pretenției privind radierea înscrierii dreptului de proprietate al**

pârâților Morari Elena şi Morari Gheorghe asupra terenului sus-indicat din Registrul bunurilor imobile. (a se vedea pct. 40 *supra*)

59. Totodată, instanța de apel consideră că, în circumstanțele prezentei spețe, Autoritățile administrației publice locale ale comunei Selişte, raionul Orhei, nu sunt în drept în genere să-și întemeieze pretențiile sale înaintate prin acțiunea inițială, privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral ********** și revendicarea acestui bun de la Morari Elena și Morari Grigore, invocând fapte ilicite sau de rea credință pe care tot reprezentanții acestora le-au săvârșit (eliberarea extrasului nr. 622 în lipsa deciziei nr. 4/2-1 din 02 februarie 1992; tragerea la răspundere penală a primarului și inginerului cadastral pentru acest fapt; eliberarea de primărie a titlului de autenificare a dreptului deținătorului de teren în baza extrasului menționat, declarat ulterior nul de instanța judecătorească etc.)

60. Or, potrivit prevederilor imperative ale 14 Cod civil, ”*(1) Nicio persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenţiei sale, fapta ilicită sau de rea-credinţă pe care tot ea a săvîrşit-o sau la care a participat. (2) Nicio persoană nu poate obţine un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credinţă.”*

61. Prin urmare, având în vedere că Morari Elena şi Morari Grigore exercită cu bună-credință posesia în nume de proprietar asupra terenul cu numărul cadastral **********, mai mult de 5 ani, acest drept fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile de la data de 17 iulie 2013 , în conformitate cu prevederile art. 524 alin. (1) Cod civil, dreptul lor de proprietate asupra acestui teren, deși a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile în temeiul titlului de autentificare declarat nul (pct. 40 *supra*), rămâne înregistrat valabil în folosul acestora și nu mai poate fi radiat, fără consimțământul lor.

62. Mai mult, instanța de apel subliniază că, acest drept nu ar mai putea fi radiat, reieșind din prevederile art. 524 alin. (1) Cod civil, chiar și în ipoteza în care posesia lui Morari Elena și Morari Grigore ar fi fost de rea-credință, deoarece ei exercită posesia asupra terenului dat în nume de proprietari din anul 1992 și până în prezent, adică mai mult de 10 ani, fapt trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de teren al Primăriei comunei Selişte, raionul Orhei de la 16

octombrie 1994, iar în Registrul bunurilor imobile de la 17 iunie 2013. Din anul 1992 şi până în anul 2024 (timp de 32 de ani) ei au achitat, iar Primăria comunei Selişte, raionul Orhei a recepționat de la ei ca de la proprietari plata impozitul funciar pentru acest imobil, fapt confirmat prin chitanțele de recepție a plăților fiscale anexate la dosarul cauzei (pct. 54 *supra*).

63. În acest context, Colegiul ține să evidențieze că, art. 34 din Legea privind punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1125 din 13 iunie 2002 (cu modificările și completările ulterioare) prevede următoarele:

”(1) La aplicarea dispoziţiilor art. 524, 526, 529 şi 530 din Codul civil, în redacţia prevăzută de Legea nr. 133/2018, poate fi invocată durata posesiei exercitate înainte de 1 martie 2019 dacă aceasta întruneşte celelalte condiţii ale uzucapiunii invocate.

(2) La aplicarea dispoziţiilor art. 524 din Codul civil, introduse prin Legea nr. 133/2018, se permite invocarea înregistrării în registrul respectiv, efectuată înainte de 1 martie 2019, dacă, conform legii în vigoare la data înregistrării, înregistrarea avea efect constitutiv. În caz contrar, se consideră că înregistrarea are efect constitutiv din 1 martie 2019.”

64. Acestea fiind stabilite, Colegiul civil va admite apelul declarat de Morari Elena și Morari Grigore, reprezentați de avocatul Mihail Canțîr, va casa integral hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul central) din 05 septembrie 2022, cu adoptarea unei noi hotărâri, prin care va admite cererea reconvențională înaintată de Morari Elena și Morari Grigore și va constată faptul dobândirii de către Morari Elena, născută la *****, IDNP *****, și Morari Grigore, născut la *****, IDNP *****, a dreptului de proprietate asupra bunului imobil – terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,2067 ha, modul de folosință – Grădină, amplasat în *****, extravilan, prin uzucapiune în temeiul cuprinsului registrului de publicitate, conform prevederilor art. 524 alin. (1) Cod civil.

65. Totodată Colegiul civil va respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria comunei Selişte, raionul Orhei și Consiliul comunal Selişte, raionul Orhei în contradictoriu cu Morari Elena și Morari Grigore, intervenient accesoriu Șeremet Victor, privind recunoașterea dreptului de

proprietate asupra terenului cu numărul cadastral *****, revendicarea bunului și compensarea cheltuielilor de judecată, or, reieșind din circumstanțele de fapt constatate la examinarea cauzei în apel și normele de drept material aplicabile speței, această acțiune nu poate fi admisă.

66. După cum rezultă din conținutul cererii reconvenționale (fila dosarului 128-130; 179-182) și a cererii de apel (fila dosarului 216-222, volumul I), Morari Elena și Morari Grigore nu au formulat cerințe privind compensarea de cheltuieli de judecată.

67. În temeiul celor expuse, conducându-se de prevederile art. 385 lit. c), art. 389, art. 390 Cod de procedură civilă, Colegiul Civil şi de Contencios Administrativ,-

D E C I D E :

Admite apelul declarat de Morari Elena și Morari Grigore, reprezentați de avocatul Mihail Canțîr.

Casează integral hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul central) din 05 septembrie 2022, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria comunei Selișteraionul Orhei și Consiliul comunal Selișteraionul Orhei în contradictoriu cu Morari Elena și Morari Grigore, intervenient accesoriu Șeremet Victor, privind recunoașterea dreptului de proprietate, revendicarea bunului și compensarea cheltuielilor de judecată, și la cererea reconvențională înaintată de Morari Elena și Morari Grigore împotriva Primăriei comunei Selișteraionul Orhei și Consiliului comunal Selișteraionul Orhei, intervenienți accesorii Șeremet Victor și I.P. ”Cadastrul bunurilor imobile”, cu privire la constatarea faptelor cu valoare juridică și recunoașterea dreptului de proprietate, cu adoptarea unei noi hotărâri, după cum urmează:

Se admite cererea reconvențională înaintată de Morari Elena și Morari Grigore împotriva Primăriei comunei Selișteraionul Orhei și Consiliului comunal Selișteraionul Orhei, intervenienți accesorii Șeremet Victor și I.P. ”Cadastrul

bunurilor imobile”, cu privire la constatarea faptelor cu valoare juridică și recunoașterea dreptului de proprietate.

Se constată faptul dobândirii de către Morari Elena, născută la *****, IDNP *****, și Morari Grigore, născut la *****, IDNP *****, a dreptului de proprietate asupra bunului imobil – terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,2067 ha, modul de folosință – Grădină, amplasat în *****, extravilan, prin uzucapiune în temeiul cuprinsului registrului de publicitate.

Prezenta hotărâre este un document ce confirmă faptul constatat, serveşte drept temei pentru înregistrarea, după caz, a faptului în organele respective, după rămânerea irevocabilă a hotărârii.

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria comunei Seliște raionul Orhei și Consiliul comunal Seliște, raionul Orhei în contradictoriu cu Morari Elena și Morari Grigore, intervenient accesoriu Șeremet Victor, privind recunoașterea dreptului de proprietate, revendicarea bunului și compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă, dar poate fi atacată cu recurs în Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni de la comunicarea deciziei motivate, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Președintele ședinței,

judecător Radu Holban

Judecători Svetlana Ghercavii

Cristina Prisacari