

## HOTĂRÎREA PLENULUI CURȚII SUPREME DE JUSTIȚIE A REPUBLICII MOLDOVA

**Cu privire la aplicarea unor dispoziții ale Codului civil și ale altor  
acte normative referitoare la dreptul de proprietate privată asupra imobilelor,  
inclusiv asupra construcțiilor anexe**

**nr.2 din 27.03.2006**

*Buletinul Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova, 2006, nr.12, pag.14*

\* \* \*

*Modificată de:*

[Hotărîrea Plenului Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova nr.25 din 16.10.2017](#)

Dreptul de proprietate constituie o realitate juridică garantată de art.46 alin.(1) din Constituția RM, art.316 alin.(2) CC și protejată de art.1 din Protocolul nr.1 al Convenției pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale. Dreptul de proprietate privată asupra imobilelor cu destinație de locuință și construcțiilor auxiliare acestora alcătuiește o valoare materială preponderentă în cadrul patrimoniului unei persoane.

Analizînd rezultatele generalizării practicii judiciare privind aplicarea de către instanțele judecătorești a dispozițiilor Codului civil relativ la litigiile ce au ca obiect tematica enunțată, Plenul CSJ constată aplicarea, în general, corectă a legislației la examinarea acestor categorii de cauze. Concomitent, au fost depistate anumite erori de interpretare sau cazuri de aplicare neunitară a acestor dispoziții, în special la: atragerea în proces a persoanelor interesate, competența materială a instanțelor judecătorești, legalizarea construcțiilor neautorizate, clarificarea statutului juridic al imobilului, calificarea tipului de proprietate, constatarea tuturor circumstanțelor cauzei, în special a celor legate de actele de proprietate, etc., fapt care constituie un impediment determinant în realizarea finalității actului decizional al justiției.

În scopul înlăturării erorilor comise de către instanțe și aplicării unitare a legislației respective, în baza art.2 lit.e), art.16 lit.c) din Legea cu privire la Curtea Supremă de Justiție și art.17 CPC, Plenul Curții Supreme de Justiție

### **EXPLICĂ:**

**1.** Se atenționează instanțele judecătorești asupra necesității aplicării conforme și unitare a reglementărilor directe sau tangențiale cu dreptul de proprietate privată asupra imobilelor cu destinație de locuință și construcțiilor auxiliare acestora. Aceste reglementări sînt inserate în special în: Constituția RM, Codul civil, Codul familiei, Codul cu privire la locuințe, Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.98, Legea condominiului în fondul locativ nr.913-XIV din 30.03.2000, Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr.835-XII din 17.05.96, Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354-XV din 28.10.2004, Hotărîrea Guvernului nr.61 din 29.01.99 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la formarea bunurilor imobile, [Hotărîrea Guvernului nr.361 din 25.06.1996](#) cu privire la verificarea proiectelor și a execuției construcțiilor și expertizarea tehnică a proiectelor și construcțiilor și [Legea nr.163 din 09.07.2010](#) privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

*[Pct.1 modificat prin [Hotărîrea Plenului Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova nr.25 din 16.10.2017](#)]*

**2.** Dreptul de proprietate asupra locuinței și construcțiilor auxiliare ca parte integrantă a obiectului proprietății este protejat și, în același timp, garantat de lege, indiferent de titularul dreptului de proprietate, tipul sau forma proprietății.

Reieșind din prevederile art.288 alin.(2) CC, obiectele materiale ale dreptului de proprietate incidente explicațiilor prezentei hotărîri sînt: apartamentele, obiectele imobiliare

aflate în proprietate comună ce fac parte din condominiu, anexele apartamentelor, casele de locuit și construcțiile auxiliare ale acestora.

În cazul în care există dubii asupra aprecierii construcției ca fiind bun mobil sau imobil (ex.: o gheretă), aceasta se va aprecia după criteriul posibilității deplasării acestui bun fără a-i cauza prejudicii considerabile (art.288 alin.(2) CC). Prin prejudiciu considerabil se înțelege afectarea bunului în măsura în care nu mai poate fi utilizat conform destinației.

**3.** Conform art.315 alin.(1) CC, proprietarul are dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.

Persoana ca proprietar al locuinței își exercită atribuțiile dreptului de proprietate conform destinației acesteia, adică poate locui în imobil, singur sau cu familia, poate transmite folosința în baza unui contract sau poate înstrăina acest imobil, respectând rigorile legii.

**4.** În scopul soluționării corecte a cererilor ce au ca obiect dreptul de proprietate asupra imobilului locativ sau anexelor acestuia, se va verifica existența la dosar a probelor care dovedesc dreptul de proprietate sau a celor care justifică declararea dreptului de proprietate asupra bunului sau cotelor-părți din proprietate. De exemplu: extrasul din registrul bunurilor imobile de la Oficiul Cadastral Teritorial, după caz, însoțit de planul cadastral sau geometric al imobilului; certificatul de moștenitor legal sau testamentar; contractele de vânzare-cumpărare, donație și alte contracte de transmitere a proprietății existente în vigoare; poate fi solicitat planul cadastral al casei, schema terenului și alte acte necesare pentru atingerea obiectivului de soluționare corectă a cauzei.

Instanța de judecată, la cererea părților, poate contribui la prezentarea probelor respective (ex.: solicitarea de la OCT a extrasului din registru) în conformitate cu art.9 alin.(1) și 119 alin.(1) CPC, cheltuielile necesare prezentării probelor fiind suportate de către persoana interesată.

**5.** Se atenționează instanțele judecătorești asupra necesității respectării dispozițiilor legale referitoare la competența materială și cea teritorială, la procedura în care se va examina cauza, reieșind din multitudinea de acțiuni generate de dreptul de proprietate asupra imobilelor cu destinație de locuință și anexelor acestora, ținându-se cont de următoarele nuanțe orientative:

- regula o constituie competența materială a instanței de drept comun, cu examinare în cadrul procedurii contencioase;
- examinarea de către instanța de drept comun în cadrul procedurii speciale (ex.: constatarea faptului uzucapiunii);
- examinarea în instanța de contencios administrativ, când obiectul litigiului se referă la acte sau contracte administrative, cu respectarea procedurii prealabile;
- competența teritorială în acțiunile cu privire la dreptul de proprietate asupra imobilelor este excepțională și aparține instanțelor de la locul aflării acestor bunuri (art.40 alin.(1) CPC).

**5<sup>1</sup>.** Se va reține că prin [Legea pentru completarea Codului de procedură civilă al Republicii Moldova nr.31 din 17.03.2017](#), [Codul de procedură civilă](#) a fost completat cu art.181<sup>1</sup>, prin care medierea judiciară este o modalitate obligatorie de soluționare amiabilă a pretențiilor adresate instanței judecătorești, în litigiile privind dreptul de proprietate asupra bunurilor între persoane fizice și/sau juridice de drept privat.

*[Pct.5<sup>1</sup> introdus prin [Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova nr.25 din 16.10.2017](#)]*

**5<sup>2</sup>.** Recunoașterea dreptului de proprietate și înregistrarea construcțiilor neautorizate constituie substituirea de către instanțele judecătorești a atribuțiilor organelor competente, în aprecierea unor aspecte ce țin de interesul public, asigurarea calității în construcție, corespunderea imobilului neautorizat cerințelor de exploatare a acestora, care sunt stabilite de [Legea privind calitatea în construcții nr.721 din 02.02.1996](#) și [Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr.163 din 09.07.2010](#), precum și de alte acte normative incidente. Aceste cereri nu se judecă în procedura civilă. Respectiv, instanțele de judecată vor

refuza primirea cererilor, conform art.169, alin.(1), lit.a) [CPC](#) sau vor dispune încetarea proceselor, potrivit art.265, lit.a) [CPC](#).

Dacă totuși judecătorii vor adopta hotărâri privind fondul acestei categorii de cauze, interpretarea corectă a normelor materiale și procesuale revine instanțelor judecătorești ierarhic superioare. Acestea vor exercita împuternicirea de a casa respectivele hotărâri judecătorești și de a decide încetarea proceselor, în corespundere cu art.265, lit.a) [CPC](#).

(Recomandarea Curții Supreme de Justiție nr.7 din 01 noiembrie 2012 privind examinarea cererilor despre recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcțiilor neautorizate).

*[Pct.5<sup>2</sup> introdus prin [Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova nr.25 din 16.10.2017](#)]*

**6.** Dreptul de proprietate asupra imobilelor cu destinație locativă se consideră dobândit în momentul înregistrării de stat, în registrul bunurilor imobile; dar nu în momentul perfectării notariale a contractului de înstrăinare, emiterii actului administrativ, rămînerii definitive a hotărîrii judecătorești, care constituie temeiuri de înregistrare a dreptului (art.321 alin.(2), art.290 CC).

La soluționarea litigiului asupra imobilului, apărut înainte de finalizarea construirii și înregistrării lui, instanța judecătorească nu va putea să recunoască dreptul de proprietate asupra imobilului respectiv, ci numai asupra materialelor de construcție din care este alcătuit imobilul, cu posibilitatea ulterioară a proprietarului materialelor și al autorizației de construcție de a continua construirea și a înregistra dreptul de proprietate pe cale administrativă, în cazul în care construcția este realizată în coparticipație, reieșind din măsura procentuală a stadiului de construcție și posibilitatea tehnică de partajare în natură a imobilului în părți separate, construcția cărora poate fi finalizată după partaj, la cerere instanța poate împărți construcția nefinalizată, cu posibilitatea înregistrării ulterioare pe cale administrativă a dreptului de proprietate pentru fiecare titular al părții sale din construcție, după finalizarea și darea în exploatare a construcției.

**7.** În cazul în care au fost încheiate mai multe acte de dispoziție asupra imobilului cu destinație locativă, incompatibile între ele, nu sînt aplicabile dispozițiile art.205 alin.(2) CC, conform cărora produce efecte doar actul care a fost încheiat primul, aceste dispoziții avînd caracter general; pe de altă parte, va produce efecte juridice doar actul care a fost înregistrat la OCT conform art.214, 321 alin.(2) CC, aceste dispoziții avînd caracter special față de regula generală instituită de art.205 alin.(2) CC.

Astfel, în cazul în care proprietarul bunului imobil cu destinație de locuință a dispus de bunul respectiv, în una din formele prevăzute de lege (vînzare-cumpărare, donație etc.), în favoarea mai multor persoane, prin acte de dispoziție succesive, va produce efecte juridice "erga omnes" (prin opozabilitate) numai actul juridic înregistrat la OCT, momentul înregistrării constituind în acest sens, conform art.321 alin.(2) CC, momentul dobîndirii dreptului de proprietate. Dacă actul juridic a fost încheiat, dar nu a fost înregistrat, acest act produce efecte "inter pares" (numai între părți), nefiind opozabil terților. În consecință, s-ar putea ca un act juridic încheiat mai înainte, sub aspect temporal, să nu producă efecte juridice pentru terți, în detrimentul altui act juridic încheiat posterior, dar înregistrat la OCT.

**8.** Dacă actul juridic referitor la bunul imobil cu destinație de locuință și construcțiile anexe este întocmit în forma prevăzută de lege, însă partea obligată se eschivează de la înregistrarea acestui act, instanța de judecată, la cererea părții interesate, poate să dispună, prin hotărîre, înregistrarea actului juridic respectiv (art.215 CC).

În cadrul dispozitivului hotărîrii judecătorești se vor indica, în mod obligatoriu: datele necesare înregistrării, data perfectării contractului, datele de identificare ale imobilului, după caz, datele părților din imobil la care se referă contractul, datele de identificare ale contractanților, drepturile de care se grevează imobilul. În acest caz, litigiul se va examina în ordinea generală stabilită (contencioasă), caz care nu trebuie confundat cu situația în care refuzul OCT de înregistrare este nejustificat, cînd acțiunea se va examina în ordinea contenciosului administrativ.

**9.** Deși legea nu prevede expres o anumită formă pentru încheierea contractului de vînzare-cumpărare a imobilului cu destinație de locuință, reieșind din prevederile art.210 alin.(1) CC și

din faptul notoriu că prețul imobilului depășește suma de 1000 lei, precum și din faptul că legea civilă stabilește ca moment de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului - momentul înregistrării contractului (art.321 alin.(2) și art.290 CC), se impune, practic, încheierea contractelor respective în formă scrisă (fie autentică, fie privată).

În cazul în care contractul de înstrăinare a imobilului locativ și a construcțiilor auxiliare s-a încheiat printr-un înscris sub semnătură privată - recipisă, părțile obligându-se la autentificarea notarială ulterioară, iar una dintre părți a executat total sau parțial contractul (ex.: cumpărătorul a achitat suma de bani), cealaltă parte eschivându-se de la autentificarea notarială, la cererea părții care a executat total sau parțial contractul, dacă se constată că contractul nu conține elemente ce contravin legii, instanța va declara valabilitatea contractului de înstrăinare.

Hotărârea judecătorească de admitere a cererii respective va constitui temei de înregistrare a dreptului de proprietate la organul cadastral (art.213 CC).

În situația în care contractul respectiv a fost încheiat în forma cerută de lege (scrisă), însă una dintre părți se eschivează de la înregistrarea cadastrală a acestuia sau a expirat termenul de înregistrare prevăzut de lege, la cererea celeilalte părți, instanța de judecată va dispune înregistrarea actului juridic. În calitate de temei al înregistrării va figura actul juridic, dar nu hotărârea judecătorească. Actul de dispoziție judecătorească, în acest caz, are caracter confirmativ, dar nu declarativ de drepturi (art.215 CC).

Reieșind din dispozițiile art.210 alin.(1) CC, care prevăd necesitatea încheierii în formă scrisă a contractului, valoarea obiectului căruia depășește suma de 1000 lei, coroborate cu prevederile art.211 alin.(1) CC, conform cărora nerespectarea formei scrise face să decadă părțile din dreptul de a solicita proba cu martori pentru dovedirea actului juridic, în cazul inexistenței unei dovezi scrise despre încheierea contractului de vânzare-cumpărare (recipisă), instanța va respinge ca neîntemeiată acțiunea de recunoaștere a valabilității contractului respectiv (verbal), cu excepția situației în care partea adversă recunoaște încheierea contractului, în urma audierii conform art.118 alin.(2) CPC. Situația respectivă nu va putea fi considerată ca antecontract, deoarece, conform art.679 alin.(3) CC, forma necesară de a fi respectată la încheierea antecontractului este cea prevăzută de lege pentru contract.

Dacă prin întârzierea autentificării și, respectiv, înregistrării dreptului de proprietate s-au cauzat prejudicii părții care a executat contractul, la cererea acesteia, instanța va dispune încasarea pagubei conform art.14 CC.

Hotărârea judecătorească definitivă va constitui temei de înregistrare a dreptului de proprietate la OCT, aceasta înlocuind actul juridic în forma notarială.

**10.** În situația în care părțile contractuale au convenit asupra clauzelor contractuale (inclusiv prețul), au încheiat contractul de vânzare-cumpărare a imobilului cu destinație de locuință, însă cumpărătorul nu și-a executat obligația de plată sau a executat-o numai parțial (inclusiv în cazul în care obligațiile sînt afectate de termen), vânzătorul nu va putea invoca faptul că s-au modificat împrejurările care au stat la baza încheierii contractului (art.623 CC, de exemplu: timp de un an de la încheierea contractului s-a dublat prețul la apartament) pentru a refuza executarea acestuia (a solicita rezoluțiunea) sau a solicita ajustarea lui la noile împrejurări, deoarece, conform art.572 alin.(2) CC, obligația se execută în modul corespunzător, adică în modul în care este prevăzut în contract, sub acest aspect operînd principiul nominalismului monetar, cu excepția situației în care părțile au prevăzut altfel în contract.

În cazul refuzului de executare a obligației de către una din părțile contractante, cealaltă parte va dispune de dreptul de a solicita repararea prejudiciului pricinuit prin neîndeplinirea obligației.

**11.** Se atenționează instanțele judecătorești asupra faptului că cererea de înregistrare în registrul bunurilor imobile poate fi respinsă numai din motivele prevăzute de art.31 alin.(1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, în caz contrar refuzul fiind nejustificat.

Actul de refuz în primirea cererii de înregistrare a dreptului de proprietate, precum și refuzul neîntemeiat de furnizare a informației cadastrale, poate fi atacat în ordinea contenciosului administrativ.

Adresarea în instanță este condiționată de respectarea procedurii prealabile.

**12.** Înregistrarea de stat a dreptului de proprietate asupra imobilului locativ și construcțiilor anexe, de regulă, se efectuează pe numele persoanei căreia i s-a autorizat construcția sau pe numele persoanei care este titular nominal al unuia din actele prevăzute de art.28 alin.(1) din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Participarea la construcția sau dobândirea imobilului pe altă cale a altor membri ai familiei (cu excepția soților, când nu există contract matrimonial), a rudelor sau a altor persoane poate servi drept temei de recunoaștere a cotei-părți din proprietate, dacă se va dovedi că între proprietarul imobilului și persoanele enumerate a existat un acord de dobândire a proprietății comune, avînd obiectul material respectiv, și în acest scop au adus, în calitate de aport la dobândire, munca lor sau mijloacele financiare necesare.

Dacă, la construirea sau dobândirea în alt mod legal stabilit a imobilului locativ și altor anexe, au fost utilizate anumite subvenții alocate, iar la alocarea acestora s-au avut în vedere și membrii familiei, aceștia vor dispune de dreptul la recunoașterea cotei-părți din proprietate, reieșind din suma subvenției, care ar fi venit fiecăruia din ei.

**13.** Conform art.320 alin.(2) CC, uzucapiunea imobiliară constituie unul din modurile de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului cu destinație de locuință, iar drept temei al înregistrării dreptului de proprietate, dobîndit prin uzucapare, va fi hotărîrea judecătorească irevocabilă de constatare a faptului uzucapiunii.

**14.** Trebuie distinsă cererea de constatare a faptului posesiunii de acțiunea de recunoaștere a dreptului de proprietate prin uzucapiune, aceste două cereri, sau capete de cereri, atunci când se examinează în cadrul aceleiași proceduri, se află în raport strict condițional, adică recunoașterea dreptului de proprietate prin uzucapiune se poate pronunța numai dacă este constatat faptul posesiunii pe parcursul a cel puțin 15 ani.

Cererea de constatare a faptului posesiunii se va examina în conformitate cu art.281 alin.(2) lit.h) CPC. Dacă, la depunerea cererii sau în cadrul examinării cauzei de constatare a faptului posesiunii, se constată existența unui litigiu de drept, instanța scoate cererea de pe rol printr-o încheiere și explică petiționarului și persoanelor interesate dreptul lor de a se adresa în instanța competentă pentru soluționarea cererii în regim de acțiune civilă (art.280 alin.(3) CPC).

Hotărîrea judecătorească de declarare a dreptului de proprietate va constitui temei de înregistrare ulterioară a dreptului în registrul bunurilor imobile.

**15.** 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.(1) CC, este accesibilă tuturor și, respectiv, o posesie a imobilului înregistrat ar fi de rea-credință, sub aspectul invocării în scopul dobîndirii imobilului prin uzucapiune. Termenul de 15 ani începe să curgă din momentul în care posesia întrunește toate condițiile prevăzute de art.335 CC și nu din 12 iunie 2003, momentul intrării în vigoare a Codului civil.

Astfel, concluzionăm că cel care timp de 15 ani a posedat sub nume de proprietar un bun imobil (inclusiv imobilul locativ), care nu este înregistrat în registrul bunurilor imobile, va putea dobîndi dreptul de proprietate asupra acestui imobil, conform procedurii explicate în alineatul anterior al prezentei Hotărîri.

În cadrul termenului necesar uzucapiunii se va include și perioada de posesiune a autorului (predecesorului) petiționarului, dacă autorul a posedat bunul cu respectarea condițiilor expuse la alin.1 al acestui punct (art.334 CC).

**16.** În cazul în care reclamantul a posedat bunul imobil în baza unui titlu valabil netrănsativ de proprietate (ex.: contract de locațiune), instanța va respinge cererea de constatare a faptului uzucapiunii, datorită faptului că bunul nu a fost posedat sub nume de proprietar. Aceași soluție se va pronunța și în cazul în care nu au fost respectate condițiile legale de valabilitate sau opozabilitate a contractului netrănsativ de proprietate (ex.: locațiunea pe un termen mai mare de 3 ani, nu s-a înregistrat la OCT).

**17.** Reieșind din prevederile art.329 alin.(1) CC, imobilele cu destinație de locuință și anexele acestora sînt prezumate că au fost construite de către proprietarul terenului și pe cheltuiala acestuia. Dubla prezumție legală instituită are un caracter relativ și poate fi combătută prin dovedirea de către neproprietarul fondului a faptului că construcția locativă sau anexele acesteia au fost construite de el și pe cheltuiala sa. Pentru răsturnarea prezumției legale enunțate, deoarece obiectul probațiunii este constituit din circumstanțe de fapt, sînt admisibile orice mijloace de probă, inclusiv înscrisurile și depozițiile martorilor.

Reieșind din conținutul art.329 alin.2) - 4) CC, se disting două situații în care are loc accesiunea imobiliară, concomitent făcîndu-se distincție între buna și reaua-credință cu care a acționat executantul lucrărilor:

- proprietarul terenului efectuează el însuși construcția sau anexa acesteia, cu utilizarea materialelor unei alte persoane;
- proprietarul materialelor utilizate efectuează construcția sau anexa acesteia pe un teren ce nu-i aparține cu drept de proprietate.

În prima situație, proprietarul terenului devine proprietar prin accesiune al construcției sau anexei acesteia, în pofida faptului că materialele utilizate sînt străine, iar acțiunea de revendicare a materialelor de construcție de către fostul proprietar al acestora se va respinge ca neîntemeiată, chiar dacă lucrările au fost efectuate de către proprietarul terenului cu rea-credință, adică acesta știa că materialele de construcție sînt străine. Concomitent, proprietarul terenului va fi obligat la plata unei despăgubiri echivalente cu valoarea materialelor, iar dacă proprietarul terenului a fost de rea-credință, aceasta fiind dovedită în modul corespunzător de către proprietarul materialelor, primul va fi obligat la repararea prejudiciului cauzat.

În cea de-a doua situație, în mod similar, proprietarul terenului devine proprietar prin accesiune al construcției. Eventuala acțiune în revendicare a construcției, înaintată de către terț, motivată pe faptul că anume el este proprietar al materialelor de construcție și tot el a efectuat construcția, se va respinge ca nefondată. Dacă terțul a fost de rea-credință, proprietarul terenului dispune de două posibilități: a) să păstreze construcția, caz în care este obligat să plătească la alegere - valoarea materialelor de construcție și costul muncii ori o sumă de bani egală cu creșterea valorii terenului; b) să ceară obligarea terțului la ridicarea acesteia (acțiunea de demolare și înlăturare a obstacolelor), caz în care terțul va fi obligat și la compensarea eventualelor daune cauzate terenului sau proprietarului acestuia în legătură cu ridicarea construcției. Dacă terțul constructor a fost de bună-credință, acesta nu va putea fi obligat la ridicarea construcției, aceasta fiind unica diferență în comparație cu cazul în care terțul a fost de rea-credință.

**18.** Legalitatea autorizației de construcție a locuinței sau anexelor acesteia trebuie analizată în legătură strînsă cu dreptul de vecinătate.

Reieșind din dispozițiile art.379 alin.(1) CC, obligativitatea anexării acordului vecinilor apare numai în cazul în care ridicarea sau exploatarea construcției atentează în mod inadmisibil asupra dreptului de proprietate al vecinului, de care acesta dispune în privința terenului sau altui imobil.

Prin atentare inadmisibilă se va înțelege imixtiunea exercitată prin lucrările menționate asupra unuia din atributele dreptului de proprietate al vecinului, care nu poate fi primită, acceptată în condițiile de normalitate a relațiilor de conviețuire socială. Nu vor putea fi considerate circumstanțe justificative ale atentării inadmisibile asupra terenului vecin, în particular: crearea prin construcție a unei umbre pe teritoriul vecinului, limitarea dreptului de servitute a vecinului asupra terenului aservit prin faptul construirii (ex.: prin interpunerea casei în

calea de trecere anterioară pînă la drumul comun, ca unic mijloc de acces la acest drum, vecinul trebuie să înconjoare casa pentru a ajunge la acest drum).

- De asemenea, nu vor putea fi considerate în calitate de circumstanțe justificative ale atentării inadmisibile asupra imobilului locativ al vecinului următoarele circumstanțe: lucrările de reparație curentă, restaurare, conservare a clădirilor, cu condiția menținerii aceleiași funcțiuni și suprafeței la sol, a volumetriei și soluției cromatice (pentru care, de fapt, nici nu este necesară emiterea documentației de urbanism); reparațiile și înlocuirile la finisaje interioare și exterioare (tencuieli, placaje), prin care nu se modifică elementele constructive etc.

Pot fi considerate ca exemple de atentare inadmisibilă: afectarea structurii de rezistență a clădirii prin modificarea plasamentului unui perete în cadrul apartamentului unui locatar, depășirea distanței de la hotar stabilită de lege (art.389 alin.(1) CC) etc.

**19.** În cazul în care, în cadrul ședinței de judecată, s-a stabilit existența unui caz de atentare inadmisibilă asupra unui bun imobil din partea proprietarului altui bun imobil, prin influența produsă de ultimul, la cererea proprietarului imobilului asupra căruia s-a produs atentarea, se va putea dispune, după caz:

- interzicerea ridicării sau exploatării construcției (art.379 alin.(1) CC);
- demolarea sau dezafectarea construcției, cu obligarea organului abilitat de a întocmi un plan de demolare sau dezafectare (pct.6 HG nr.382 din 24.04.97);
- obligarea pîrîtului, în ambele cazuri, la repararea daunelor cauzate prin fapta prejudiciabilă.

**20.** Imobilul locativ sau/și anexele acestuia dobîndite de către soți în timpul căsătoriei constituie proprietate comună în devălmășie a acestora (art.19 alin.(1) C. Fam.), cu excepția situației în care construcția a fost dobîndită prin donație, moștenire sau alt act juridic cu titlu gratuit, cînd aceasta va constitui proprietate personală a soțului dobînditor.

Faptul că în contractul de vînzare-cumpărare sau alt act de dobîndire este indicat ca proprietar numai unul dintre soți nu prezintă importanță juridică la aprecierea proprietății devălmășe. În acest caz, bunul se va considera comun, cu excepția situației în care regimul legal al proprietății imobilului a fost modificat prin contract matrimonial.

**21.** În cazul în care imobilul locativ constituie proprietate personală a unuia dintre soți, indiferent de momentul dobîndirii proprietății, înainte sau după încheierea căsătoriei, și acesta este înstrăinat sau înlocuit în alt mod cu un alt bun (ex.: apartamentul - proprietate personală a unui soț a fost vîndut și din banii obținuți a fost cumpărată o casă de locuit), bunul ulterior dobîndit va constitui proprietate devălmășă a soților, acționînd prezumția legală a proprietății în devălmășie. Regula expusă comportă o excepție - situația în care soțul, în a cărei proprietate personală s-a aflat imobilul inițial, dovedește că imobilul ulterior achiziționat s-a edificat din banii obținuți din înstrăinarea imobilului său personal, caz în care va acționa înlocuirea în cadrul patrimoniului personal a bunurilor, caz în care imobilul dobîndit ulterior poate fi recunoscut de către instanță - proprietate personală a soțului reclamant.

Dacă bunului imobil, proprietate personală a unuia dintre soți, i-a fost sporită valoarea în mod simțitor, în timpul căsătoriei și din mijloace comune, acesta poate fi declarat de către instanța de judecată ca bun proprietate comună în devălmășie. Prin sporire a valorii în mod simțitor se va înțelege reparația capitală, reconstrucția, reamenajarea, reutilizarea și alte activități, care în mod singular sau cumulativ au produs o modificare pozitivă, perceptibilă, palpabilă și esențială asupra stabilimentului respectiv (art.23 C.Fam. și art.372 alin.(3) CC).

Măsura în care s-a majorat valoarea imobilului se va aprecia, după caz, prin dispunerea efectuării unei expertize tehnice, la cererea și pe cheltuiala părților.

**22.** Participarea unei persoane la construcția, reconstrucția, reutilizarea etc. a imobilului locativ, ce aparține cu drept de proprietate altei persoane, nu constituie temei de recunoaștere a dreptului de proprietate asupra unei cote - părți din el, dacă nu a fost altfel stabilit prin acord, conform art.344 alin.(2) CC, dar constituie temei de încasare a unei compensații bănești, echivalentă cu munca sau materialele de construcție, cu care a contribuit reclamantul.

**23.** La împărțirea imobilului locativ și anexelor acestuia proprietate comună în devălmășie, se vor lua în considerare dispozițiile art.373 CC și art.25 C. Fam., iar aspectele invocate în textele de lege respective se vor trata prin prisma principiului constituțional al garantării dreptului de proprietate.

Dacă dreptul de proprietate a fost dobândit prin privatizare, imobilul nu se va considera proprietate comună în devălmășie, dar proprietate comună pe cote-părți, astfel că se va împărți în natură tuturor participanților la privatizare, dar nu numai între soți, conform cotelor ideale aferente, luându-se în considerare explicațiile pct.14 și 15 din Hotărârea Plenului CSJ nr.3 din 30.01.96 "Cu privire la unele chestiuni de aplicare a Legii privatizării fondului de locuințe".

În cadrul acestei proceduri este necesar de precizat noțiunile de "compensație bănească" și "sultă".

Compensația este o sumă de bani care se acordă uneia dintre părțile participante la partaj în calitate de contravaloare a cotei-părți ideale stabilite.

Sulta constituie suma de bani care se acordă în calitate de diferență de valoare dintre cotele-părți ideale stabilite și cele acordate în natură.

Împărțirea în natură a imobilului locativ proprietate comună pe cote-părți se va realiza, în mod prioritar, prin acordul copărtașilor (art.357 CC).

Dacă unul dintre coproprietari a posedat bunul sub nume de proprietar, întrunind toate condițiile uzucapiunii imobiliare, acesta va putea înainta o acțiune de recunoaștere a dreptului de proprietate prin uzucapiune: pe cale principală sau incidentală (acțiune reconvențională).

Împărțea voluntară este posibilă numai dacă toți copărtașii sînt prezenți și se înțeleg asupra partajului bunului sau bunurilor imobile. Absența unui copărtaș are ca consecință juridică nulitatea relativă a actului de împărțire. Aceeași sancțiune acționează în cazul în care un coproprietar este lipsit sau limitat în capacitatea de exercițiu, iar împărțirea se efectuează fără încuviințarea autorității tutelare, precum și a ocrotitorului legal, după caz (art.360 CC).

În cazul în care copărtașii nu se înțeleg asupra împărțelii, aceasta, la cererea unuia dintre ei, se va efectua de către instanța de judecată.

Acțiunea de partajare este imprescriptibilă extinctiv, fapt ce rezultă din art.357 alin.(1) CC, cu excepția cazului în care legea, contractul sau hotărârea judecătorească stabilește altfel (exemplu de excepție legal prevăzută - art.25 alin.(8) C. Fam. stabilește termenul de 3 ani pentru partajul după desfacerea căsătoriei). Astfel, pentru acțiunea de partaj al averii soților după desfacerea căsătoriei, va opera termenul de trei ani de prescripție, care va curge de la momentul aflării atingerii dreptului de proprietate, ca regulă derogantă, specială, de la regula imprescriptibilității acțiunii de partaj.

La împărțirea imobilului locativ și anexelor acestuia, instanțele vor lua în considerare următoarele aspecte, rezultate din art.361 alin.(1) CC:

- ori de câte ori este posibil, conform expertizei tehnice, construcția se va partaja în natură, proporțional cotei - părți a fiecărui coproprietar;

- în cazul în care instanța constată că imobilul nu este comod partajabil sau este indivizibil în natură, bunul se va atribui unuia dintre copărtași, iar celorlalți li se va atribui o compensație bănească, cu raportul dintre cota lor parte și valoarea imobilului, fapt care se va realiza numai la cererea coproprietarilor cărora li se atribuie sulta. Aprecierea valorii imobilului se va efectua în raport cu momentul partajării, dar nu cu cel al dobândirii imobilului. Valoarea se va stabili prin acordul copărtașilor, iar în caz contrar, se va ordona, la cererea părților, o expertiză de evaluare, iar la stabilirea valorii actuale de circulație, se va ține seama de următoarele criterii: materialele încorporate în clădire, finisate, gradul de confort, locul de amplasament, vechimea, prețurile din zona respectivă etc.;

- în cazul partajării imobilului locativ în natură, se va clarifica și chestiunea cu privire la transmiterea terenului aferent și terenului adiacent imobilului.

Dacă partea din imobilul locativ a unuia dintre coproprietari este neînsemnată (de ex.: în urma succesiunii s-a determinat cota-parte ideală a unuia dintre succesori - 1/8), nu poate fi atribuită în natură și coproprietarul nu justifică un interes temeinic pentru folosința imobilului,

respectiv, instanța va putea acorda acestuia o compensație bănească raportată la cota sa parte ideală.

Interesul temeinic va lipsi, de exemplu, când proprietarul cotei-părți neînsemnate dispune și de alte imobile cu destinație de locuință în proprietate privată;

- dacă bunul este nepartajabil în natură și nici unul dintre copărtași nu dorește să i se atribuie acest bun, instanța va pune în discuție problema vânzării bunului imobil în modul stabilit prin acordul coproprietarilor, în cazul lipsei consensului, vânzarea se va realiza prin licitație publică, iar prețul obținut se va distribui copărtașilor proporțional cotelor-părți ideale ale fiecăruia.

Hotărîrea judecătorească definitivă constituie temei de înregistrare a dreptului de proprietate și are un caracter declarativ de drepturi (de concretizare), dar nu constitutiv.

**24.** Nu poate constitui temei de dobîndire a dreptului de proprietate relația de fapt a concubinajului. Se vor distinge două situații, în raport cu momentul dobîndirii dreptului de proprietate asupra imobilului și anexelor acestuia:

a) dacă dreptul de proprietate a fost dobîndit în timpul relației de concubinaj, obiectul material al acestuia se va partaja conform aportului fiecăruia la dobîndirea bunului, dobîndirea bunului fiind considerată ca rezultat al unui acord de activitate comună în scopul dobîndirii de bunuri, adică al contractului de societate civilă (art.1339 CC);

b) în cazul în care imobilul locativ a fost dobîndit de către unul dintre concubini, dar pe parcursul acestei relații au fost efectuate de către concubini anumite reconstrucții, reparații capitale, reamenajări etc., concubinul neproprietar va dispune de dreptul de a solicita plata unei compensații bănești egală cu contribuția adusă la îmbunătățirile imobilului, în baza principiului îmbogățirii fără justă cauză (art.1389 CC), nedisponînd de dreptul de recunoaștere a proprietății asupra unei părți din imobilul locativ sau din anexele acestuia.

**25.** În cazul în care imobilul locativ și anexele acestuia sînt deținute cu titlu de proprietate comună, pe cote-părți, cotele-părți ideale se vor prezuma a fi egale, cu excepția situației în care se dovedesc alte proporții ale cotelor - părți.

**26.** Dacă spațiile dintr-o clădire cu etaje și mai multe apartamente (cel puțin două) aparțin unor titulari diferiți ai dreptului de proprietate asupra acestor spații (apartamente), fiecare din aceștia va deține în coproprietate comună pe cote-părți, forțată și perpetuă, adică independent de voința lor și în mod nelimitat, părțile din clădire destinate folosinței spațiilor, care nu pot fi altfel folosite decît în comun (art.355 alin.(1) CC).

**27.** Imobilul cu destinație de locuință și anexele acestuia, în cazul cînd sînt deținute în coproprietate pe cote-părți, sînt folosite în modul stabilit de acordul coproprietarilor, iar în caz de litigiu în folosință, oricare din coproprietari poate înainta în instanța de judecată o cerere de stabilire a modului de folosință (art.347 alin.(2) CC).

Instanța va stabili modul de folosință, reieșind din mărimea cotelor-părți, schema imobilului și posibilitățile de utilizare indicate în expertiza tehnică, în general, de interesul tuturor coproprietarilor.

La efectuarea partajului în natură a imobilului prin atribuirea concretă a camerelor din apartament sau din casa de locuit, în cazul imposibilității partajării anumitor părți din imobil, din cauză că imobilul nu ar putea fi folosit de una din părți, iar folosința se impune în mod indispensabil (ex.: coridorul), instanța va lăsa această parte în coproprietate comună pe cote-părți ideale și în folosința comună a părților.

Dacă imobilul cu destinație locativă conține o singură cale de acces (ușă) exterioară, la cererea și cu suportarea cheltuielilor de către solicitant, instanța poate dispune partajul imobilului în natură fără acordare în folosință comună a unicii căi de acces, dar cu atribuirea acesteia celeilalte părți, cu dreptul solicitantului de a reamenaja o nouă cale de acces în partea sa de imobil, dacă aceasta este posibil din punct de vedere tehnic.

**28.** În cazul în care imobilul locativ a fost dobîndit de către soți prin construcție și înregistrare primară sau achiziționare prin acte juridice atît din mijloace financiare comune, cît și din credite acordate în acest scop sau numai din sursele provenite din aceste credite (ipotecă), iar

partajul se efectuează înainte de achitarea în întregime a creditului, obligația de plată a sumei creditului va fi repartizată între soți proporțional cotei-părți din imobil care îi revine fiecăruia (art.319 și art.362 alin.(2) CC). În această situație, creditorul va fi atras în proces în calitate de intervenient accesoriu.

Dacă creditul, sau o parte din el, a fost achitat de către unul dintre soți din sursele personale, înainte de desfacerea căsătoriei, fapt care se dovedește în mod incontestabil, partea lui din imobil se va mări proporțional cu valoarea respectivă, la cererea expresă a acestuia și cu dovedirea faptului că celălalt soț intenționat s-a eschivat de la achitarea creditului.

**29.** Se atenționează instanțele de judecată că după partajarea imobilului și anexelor acestuia, aceasta fiind o concretizare de substanță a dreptului de proprietate, hotărârea judecătorească constituie temei de înregistrare a dreptului de proprietate, astfel că în dispozitivul hotărârii trebuie să fie indicate toate datele necesare înregistrării de stat, adică: identificarea locului de aflare a imobilului și suprafeței aferente fiecăreia dintre părți, identificarea anexelor - construcțiilor capitale supuse înregistrării.

**30.** Vânzarea cotei-părți din imobilul locativ deținut în coproprietate se va efectua cu respectarea dreptului de preemțiune al celorlalți coproprietari, conform art.352 CC.

Dreptul de preemțiune reprezintă posibilitatea legală prioritară oferită coproprietarilor de a cumpăra imobilul în condițiile propuse de vânzător și în condițiile de exercitare prevăzute de lege.

Actul juridic de înstrăinare efectuat fără respectarea dreptului de preemțiune nu va fi lovit de nulitate, dar, la cererea titularului dreptului de preemțiune, instanța de judecată va dispune subrogarea titularului acestui drept în drepturile și obligațiile cumpărătorului, rezultate din contractul de vânzare-cumpărare respectiv.

Dreptul de preemțiune nu trebuie confundat cu dreptul de preferință, care rezultă din convenția părților (exemplu: încheierea unui contract între persoane netitulare ale dreptului de preemțiune, conform căruia una din părți se obligă ca, în cazul în care va vinde obiectul determinat, să propună cumpărarea obiectului mai întâi celeilalte părți). În ultimul caz dreptul prioritar va avea ca izvor acordul de voință contractual.

**31.** Dacă după partajul în natură a imobilului locativ proprietarii părților concrete ale imobilului au efectuat (construit) anumite anexe, reamenajări, autorizate sau legalizate în modul stabilit, la cererea persoanei interesate, instanța poate modifica modul de folosință a imobilului locativ, dacă acest mod a fost stabilit anterior prin acordul proprietarilor sau prin hotărâre judecătorească.

**32.** Se atenționează instanțele de judecată asupra faptului că construcțiile auxiliare ale casei de locuit (garaje, bucătării de vară etc.) se încadrează în categoria construcțiilor capitale, prevăzute de art.4 alin.(3) lit.b) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.98, și sînt accesorii ale imobilului principal.

Fiind bunuri accesorii ale bunului principal, conform art.292 alin.(3) CC, acestea urmează soarta imobilului principal (casei, apartamentului) în cazul înstrăinării acestuia, adică, chiar dacă în contractul de înstrăinare a imobilului principal nu a fost indicată expres transmiterea dreptului de proprietate și asupra anexelor imobilului, acestea se vor transmite prin efectul legii, cu excepția cazului în care părțile au stabilit altfel.

Dacă prin convenția părților anexele imobilului vor avea un proprietar diferit de cel al imobilului locativ, acestea se vor înregistra separat, conform art.23 alin.(1) lit.c) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.98.

Comisiile pentru recepția locuințelor cu un nivel și anexele gospodărești ale acestora, pentru una sau două familii, precum și construcțiile provizorii, cu suprafețe mai mici de 150 m.p., vor fi alcătuite din cel puțin 2 persoane, inclusiv investitorul sau reprezentantul acestuia și un specialist cu activități în construcție, atestați în conformitate cu regulamentul cu privire la atestarea tehnico-profesională a specialiștilor cu activități în construcții, aprobat prin [Hotărârea Guvernului nr.329 din 23 aprilie 2009](#).

La lucrările comisiei va fi prezent, în calitate de executant al lucrărilor de construcție, reprezentantul executantului (al organizației respective de antrepriză). Astfel, recepția construcțiilor auxiliare și a anexelor gospodărești este obligatorie, în caz contrar, acestea vor fi considerate drept neautorizate. Or, recepția construcțiilor de orice tip este obligatorie și recunoașterea dreptului de proprietate asupra unor construcții neautorizate este vădit contrară legii. Reclamantii trebuie să se adreseze organelor competente privind legalizarea acestor construcții, în conformitate cu Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente.”

(Recomandarea Curții Supreme de Justiție nr.42 din 22 mai 2013 cu privire la examinarea cererilor despre recunoașterea dreptului de proprietate asupra anexelor).

*[Pct.32 completat prin [Hotărîrea Plenului Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova nr.25 din 16.10.2017](#)]*

**33.** Dacă dreptul de proprietate asupra construcției a fost transmis, fără a fi transmis și terenul aferent acesteia, terenul va rămîne în proprietatea inițială, pentru că acesta este un bun imobil care nu este accesoriu construcției, avînd regim juridic propriu.

Terenul respectiv poate fi obiect al constituirii dreptului de suprafață, conform art.444 CC, în vederea exploatării construcției existente sau ridicării unei alte construcții (art.443 alin.(1) CC).

În cazul în care construcția a aparținut statului și a fost transmisă în proprietate privată unei persoane fizice sau juridice fără a fi transmis concomitent și terenul aferent, organul administrației publice locale nu va putea solicita încasarea sumei pentru folosința terenului dacă nu s-au efectuat următoarele acte, care se vor verifica de către instanțe:

- conform art.67 din Legea cu privire la Programul de privatizare pentru anii 1997-1998, primăria trebuie să propună proprietarului construcției cumpărarea terenului aferent;

- în cazul în care persoana refuză cumpărarea, se va propune încheierea contractului de arendă;

- conform art.10/1 din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, numai în cazul în care proprietarul construcției refuză încheierea unuia din cele două contracte, Consiliul local va stabili în mod unilateral plata pentru folosința terenului.

Nefiind îndeplinite actele respective, nu va exista temei de admitere a cererii de încasare a sumei pentru folosința terenului, stabilite de către Consiliul local, însă proprietarul construcției va răspunde conform art.34, 96 Cod Funciar, dacă nu a achitat taxa legală pentru folosirea terenului, prin procedura încasării creanțelor bugetare.

Proprietarul dispune de dreptul de a-și revendica imobilul aflat nelegitim în posesia altuia.

Regulile enunțate nu se vor aplica în privința terenurilor ocupate de case și anexe gospodărești, care conform art.11 Cod Funciar trec prin efectul legii în proprietatea celor cărora li s-au atribuit anterior, precum și în privința terenurilor aferente blocurilor locative și altor construcții aflate în condominiu, care, conform art.9 din Legea condominiului în fondul locativ, aparțin cu drept de proprietate autorităților administrației publice locale și sînt date în posesia și folosința APLP.

**34.** Este necesar de a se distinge temeiul juridic de admitere a acțiunii în situația în care bunul imobil a fost ocupat prin privarea de posesie săvîrșită prin samavolnicie sau printr-o faptă prevăzută de Codul penal, caz în care titularul dreptului de proprietate va fi îndreptățit în baza normelor răspunderii civile delictuale sau a art.374 CC, privind revendicarea de către proprietar a bunurilor sale.

**35.** Dacă dreptul de proprietate asupra imobilului locativ este încălcat în alt mod decît prin privare ilicită de posesiune sau uzurpare, adică prin dobîndire frauduloasă, proprietarul va putea înainta o acțiune în apărarea dreptului de proprietate conform art.376 alin.(1) CC, solicitînd încetarea încălcării, adică repunerea în situația anterioară atingerii dreptului de proprietate (înlăturarea obstacolelor), precum și repararea prejudiciului cauzat, iar dacă repunerea în situația anterioară este imposibilă, se va putea solicita numai repararea prejudiciului.

Dacă încetarea încălcării depinde de efectuarea unor acte de către terțe persoane, prerogativele cărora sînt stabilite prin lege, acestea vor fi obligate la efectuarea actelor respective și vor fi atrase în proces în calitate de intervenienți.

În situația în care există motive întemeiate de a se presupune că pe viitor ar exista posibilitatea unor încălcări ale dreptului de proprietate, titularul dreptului poate înainta o acțiune negatorie (art.376 alin.(2) CC), în scopul preîntîmpinării acestor încălcări, acțiune care se va examina în cadrul procedurii contencioase.

Dacă proprietarul imobilului este obligat prin lege sau contract să suporte influența pe care o invocă ca încălcare, acțiunea de apărare a dreptului de proprietate se va respinge ca neîntemeiată (art.376 alin.(3) CC).

**36.** La soluționarea acțiunii de recunoaștere a dreptului de proprietate asupra imobilului locativ și anexelor acestuia, instanțele de judecată vor elucida dacă acțiunea are ca obiect principal declararea nulității contractului translativ al dreptului de proprietate sau declararea valabilității contractului întocmit cu nerespectarea dispozițiilor legale impuse. În cadrul dispozitivului, instanța de judecată se va pronunța mai întîi asupra obiectului principal al cererii - nulitatea sau valabilitatea actului juridic.

Dacă a fost admisă cererea de declarare a nulității actului juridic translativ de proprietate asupra imobilului, instanța se va expune asupra efectelor nulității actului juridic, efecte prevăzute de lege (art.240 alin.(3) CPC).

**37.** Se atenționează instanțele de judecată că declararea nulității actului juridic translativ de proprietate, fiind o cerere litigioasă de drept, se va examina în procedura de acțiune civilă la instanța competentă.

Neplata totală sau parțială în cadrul termenului contractual a sumei stabilite în calitate de preț nu poate constitui temei de declarare a nulității contractului, acest temei nefiind prevăzut de art.216-233 CC. Această circumstanță poate servi ca temei pentru a depune o cerere cu privire la încasarea sumei restante, iar în cazul imposibilității încasării sumei, se va depune o cerere cu privire la rezoluțiunea contractului respectiv. În cazul în care prețul este stabilit de lege (prețul normativ) și prețul acesta nu a fost respectat, aceasta va constitui temei de nulitate absolută a contractului translativ de proprietate.

În dispozitivul hotărîrii judecătorești privind declararea nulității contractului nu se va indica obligarea organului cadastral la radierea înscrierii din registrul bunurilor imobile, deoarece conform art.499 alin.(4) CC însuși hotărîrea judecătorească irevocabilă constituie temei de radiere a înscrierii respective.

**38.** În raport de modalitățile de dobîndire a dreptului de proprietate asupra imobilului locativ, reieșind din principiul protejării dobînditorului de bună-credință, pot fi nuanțate următoarele reguli:

a) reieșind din: esența principiului protecției dreptului de proprietate din art.1 Protocolul nr.1 al Convenției Europene pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale și din jurisprudența CEDO; principiul bunei-credințe în exercitarea drepturilor subiective; principiul proprietarului aparent; dispozițiile art.375 alin.(1) CC - în cazul în care imobilul locativ a fost dobîndit cu titlu oneros de la o persoană care nu a avut dreptul să-l înstrăineze, proprietarul poate să-l revendice de la dobînditorul de bună - credință numai în cazul în care a ieșit din posesiunea acestuia fără voința sa;

b) în cazul în care imobilul a fost transmis cu titlu gratuit de către persoana care nu avea dreptul să-l înstrăineze, dreptul de proprietate al terțului de bună - credință nu este protejat, adevăratul proprietar avînd posibilitatea de a-și revendica imobilul de la dobînditorul de bună - credință (art.375 alin.(2) CC). Dacă persoana de la care a fost dobîndit bunul locativ avea dreptul de înstrăinare, dobînditorului de bună - credință gratificat îi este garantat dreptul de proprietate;

c) în cazul în care dobîndirea imobilului a avut loc prin procedura licitației, dreptul de proprietate a dobînditorului de bună-credință este protejat, indiferent de faptul că licitația a fost ulterior anulată, aspect ce rezultă din art.375 alin.(3) CC;

d) în cazul trecerii imobilului dobândit în baza unui act juridic fictiv la un terț de bună-credință, se consideră că trecerea a avut loc în baza unui temei juridic valabil, conform art.221 alin.(3) CC.

Dacă dobânditorul de bună-credință a efectuat anumite lucrări de reamenajare, reconstrucție etc., care au sporit valoarea imobilului, acesta va putea să solicite sumele ce reprezintă aceste valori de la proprietarul cu titlu valabil al imobilului, cu distincțiile enunțate la art.311 alin.(2) CC.

În procesul de declarare a nulității actului juridic translativ de proprietate asupra locuinței vor fi atrase toate părțile ale tuturor contractelor de înstrăinare succesive.

Dobânditorul de rea-credință nu va putea solicita plata sumelor enunțate pentru dobânditorul de bună-credință, cu excepția cheltuielilor care duc la îmbogățirea titularului de drept la momentul predării.

Dobânditorul de bună-credință va dispune și de un drept de retenție asupra bunului imobil pînă la satisfacerea revendicărilor sale (art.311 alin.(3) CC).

În cazul în care imobilul este dobândit de la o persoană înscrisă din greșeală în registrul bunurilor imobile în calitate de proprietar al acestui bun, dreptul dobânditorului de bună-credință este garantat, adică se va menține (art.51 din Legea cadastrului bunurilor imobile).

**39.** Dreptul de a înainta acțiunea în revendicare aparține în mod exclusiv proprietarului bunului imobil cu destinație de locuință, conform art.374 alin.(1) CC. Reieșind din prevederile exhaustive ale art.374 și 375 CC, care limitează aria potențialilor reclamanți la proprietari, calitatea de reclamanți poate fi deținută numai de către aceștia, iar posesorii (arendașii, locatarii) nu pot înainta acțiunea în revendicare, aceștia dispunând de posibilitatea de a-și apăra posesiunea în temeiul art.308-309 CC. Calitatea de pîrîți va fi deținută de către posesorii fără just titlu (detentorii precari).

**40.** Conform art.9 alin.(1) CC, buna-credință a cumpărătorului este prezumată pînă la proba contrară. Fiind o circumstanță de fapt, reaua-credință poate fi dovedită prin orice mijloc de probă legal admisibil, iar sarcina probei incumbă reclamantului.

Dacă instanța va constata că cumpărătorul a cunoscut sau trebuia să cunoască existența impedimentelor la încheierea contractului, avînd ca obiect imobilul locativ, și a eventualelor pretenții asupra imobilului, dar prin intenție, din imprudență sau neatenție nu a luat în considerare cauza de nulitate, acest fapt va constitui motiv de recunoaștere a relei-credințe a cumpărătorului. (De exemplu: la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a locuinței, cumpărătorul nu s-a încredințat de existența permisiunii prealabile a autorității tutelare sau consiliul de familie pentru exprimarea valabilă a consimțămîntului coproprietarului minor conform art.22<sup>1</sup> alin.(2) și 351 alin.(1) CC).

În contextul expus, dispozițiile art.12 din Legea privatizării fondului de locuințe devin caduce prin prisma art.47 alin.(1) lit.e) din Legea privind actele legislative, sub acest aspect fiind aplicabile dispozițiile art.42 CC

*[Pct.40 modificat prin [Hotărîrea Plenului Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova nr.25 din 16.10.2017](#)]*

**41.** Reieșind din varietatea și specificul acțiunilor generate de materia dreptului de proprietate asupra imobilului locativ și construcțiilor anexe, instanțele de judecată vor aprecia cuantumul taxei de stat în fiecare caz concret, conform capitolului VII, titlul I CPC și Legii taxei de stat nr.1216-XII din 03.12.92, luîndu-se în considerare și explicațiile Hotărîrii Plenului CSJ nr.25 din 28.06.2004 "Cu privire la practica aplicării de către instanțele judecătorești a legislației despre încasarea cheltuielilor de judecată în cauzele civile."

**PREȘEDINTELE CURȚII  
SUPREME DE JUSTIȚIE**

**Valeria ȘTERBEȚ**

**Chișinău, 27 martie 2006. Nr.2.**

