

CURTEA SUPREMĂ DE JUSTIȚIE A REPUBLICII MOLDOVA

dosar nr.2ra-12/15

prima instanță: Judecătoria Centru mun. Chișinău (judecător V.Orîndaș)

instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (judecători: V.Pruteanu, A.Minciuna, I.Cimpoi)

DECIZIE

18 februarie 2015

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul

Svetlana Novac

Judecătorii:

Tatiana Vieru, Valentina Clevadi

Dumitru Mardari, Oleg Sternioală

examinând fără citarea părților recursul declarat de către Solomon Constantin, în cauza civilă la acțiunea înaintată de către Moraru Nicolae împotriva lui Solomon Constantin și Solomon Janeta, intervenient accesoriu Moraru Nona privind recunoașterea dreptului de proprietate prin delimitarea cotelor-părți și partajarea în natură a bunului imobil,

și acțiunea reconvențională înaintată de către Solomon Constantin împotriva lui Moraru Nona privind repararea prejudiciului moral și acțiunea reconvențională înaintată de către Solomon Constantin împotriva lui Solomon Janeta privind înlăturarea obstacolelor la exercitarea dreptului de proprietate prin delimitarea cotelor-părți, partajarea în natură a bunurilor imobile și evacuarea din imobil,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 23 aprilie 2014, prin care a fost respins apelul declarat de către Solomon Constantin și menținută hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 10 iunie 2013, prin care acțiunea inițială a fost admisă, iar acțiunile reconvenționale au fost respinse,

a c o n s t a t a t:

La 01.04.2008, reclamantul Moraru Nicolae s-a adresat în judecată cu acțiune împotriva lui Solomon Constantin și Solomon Janeta, intervenient accesoriu Moraru Nona, prin care a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate prin delimitarea cotelor-părți și partajarea în natură a bunului imobil.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că împreună cu pârâții Solomon Janeta (fiica) și Solomon Constantin (ginerile) au construit o casă de locuit în mun. Chișinău, or. Codru, stradela 2 Sitarului 10.

Reclamantul a menționat, că la momentul începerii construcției familia Solomon nu dispunea de mijloace financiare suficiente pentru a construi o casă proprie, ceea ce a dus la unirea eforturilor comune în vederea edificării unei case pentru două familii, Moraru și Solomon, în baza unui proiect autorizat în conformitate cu legislația în vigoare și edificată pe terenul repartizat de către organul de administrare publică locală pentru această destinație familiei Solomon. O mare parte a cheltuielilor suportate pentru edificarea casei au fost efectuate de reclamant. De la începutul construcției casei, din vara anului 1989 și până la primirea creditului bancar de familia Solomon, în mărime de 20000 ruble în iulie 1990, materialele de construcție

pentru întreaga casă și lucrările pentru ridicarea parterului și primului etaj au fost achitate de către reclamant. Faptul suportării cheltuielilor pentru materialele de construcție și a lucrărilor se confirmă prin probele ce stabilesc mărimea salariului acestuia și a soției la acel moment, mijloacele financiare aflate la depozitele bancare, apartamentul și garajul avute în proprietate și înstrăinate în anul 1997, resurse financiare îndreptate la construcția casei de locuit.

Reclamantul a mai menționat, că din anul 1974 împreună cu familia sa, soția Nona, fiica Janeta și feciorul Radu, locuiau în apartamentul nr.112 din bd. Dacia 21, mun. Chișinău, și că în perioada dată activa în calitate de profesor al Institutului Politehnic, iar soția bibliotecar în mun. Chișinău.

A indicat, că în anul 1986, fiica Janeta, fiind studentă, s-a căsătorit cu Solomon Constantin, care activa ca medic, și locuiau în apartamentul reclamantului. Apoi, în familia Solomon s-a născut nepotul Andrian și nepoata Elena.

În legătură cu deficitul de spațiu locativ au hotărât să depună cerere pentru a obține un teren de pământ pentru a construi o casă de locuit cu forțe comune pentru ambele familii, cu intrări separate. Pentru a primi terenul de pământ pe teritoriul or. Codru, Solomon Constantin și-a perfectat viza de reședință în raza acestei localități. Reclamantul a menționat, că împreună cu fiica au depus cerere la autoritățile competente, prin care au solicitat să li se ofere terenul pe numele lui Solomon Constantin pentru construcția casei destinate ambelor familii, care au hotărât să investească surse financiare pentru procurarea materialelor de construcție, întocmirea documentelor și angajarea muncitorilor la lucru. În acest scop, fiica Solomon Janeta și Solomon Constantin au luat un credit de la Banca de Economii în mărime de 20000 ruble, iar reclamantul din sursele familiei avea 25000 ruble. Bani indicați au fost ridicați parțial de la Banca de Economii pe numele lui Moraru Nicolae, iar altă parte, bani cheși acumulați de familia sa.

Cu acești bani au procurat materiale de construcție și în toamna anului 1989 a fost ridicat de lucrătorii din or. Durlești fundamentul cu pereți din butbeton. Reclamantul a indicat, că a achitat serviciile de transport și unele servicii în construcție (macara, electricitate etc), iar proiectul casei a fost efectuat de un arhitect din partea lui Solomon Constantin, casa fiind construită cu intrări separate pentru două familii, cu perete comun. Faptul dat a fost confirmat și prin documentele prezentate și perfectate de SA „Chișinău-Gaz” la instalarea aprovizionării gazului pentru două familii. Din anul 1989 până în 1992, casa a fost ridicată în trei nivele și acoperită. În anul 1990 a fost ridicat primul etaj cu ajutorul muncitorilor angajați, iar în perioada august-octombrie a fost ridicat etajul doi. În anul 1991 a fost instalat acoperișul casei, iar în 1992, pe când ginerele Solomon Constantin se afla la Sanct Petersburg, s-au efectuat mai multe lucrări de construcții. Tot în acest an, pentru a nu plăti dobânda la credit, deoarece pentru primii trei ani dobânda nu se percepea, Moraru Nicolae a achitat 4700 ruble din creditul lui Solomon Constantin și Solomon Janeta. În perioada anilor 1992-1997 au fost efectuate alte lucrări de construcție. Din anul 1992, soția reclamantului era plecată în România unde efectua activitate de întreprinzător prin care adus aport financiar personal la construcția casei.

A mai menționat, că în vara anului 1997, reclamantul împreună cu soția sa au înstrăinat propriul spațiu de locuit, apartament cu trei odăi din str. Studenților 3/6, ap.71, la prețul de 17500 dolari SUA și garajul cu 3500 dolari SUA. A indicat, că banii i-au transmis ginerelei Solomon Constantin pentru finisarea construcției casei, însă acesta i-a folosit în alt scop și anume la procurarea materiei prime pentru

confeccionarea tălpilor la încălțăminte, afacere care a eșuat în legătură cu colapsul economic din anul 1998. De asemenea, reclamantul a menționat că în legătură cu activitatea financiară nesatisfăcătoare a pârâtului Solomon Constantin, a fost chemat în judecată de unele persoane care aveau pretenții economice.

A menționat, că la începutul construcției au ajuns la o concluzie verbală între ambele familii pentru a construi o casă în comun și anume câte 1/2 la fiecare familie. Despre faptul dat știau muncitorii angajați în construcție, rudele apropiate și unii vecini. Ulterior, reclamantul a aflat că pârâtul intenționează să desfacă căsătoria cu Solomon Janeta, fiica sa, și nu vrea să dea casa în exploatare, iar prin notariat să fie întocmit contractul de împărțire a casei nominalizate.

A relatat, că în perioada anilor 2001-2007, reclamantul împreună cu soția sa activează în calitate de antreprenori în Brașov, România. Însă, dorește în viitorul apropiat să se întoarcă cu traiul permanent în Moldova. Fiica sa, Solomon Janeta și nepotul Adrian, de asemenea activează în România și cu toții finanțează construcțiile nefinisate ale casei în litigiu. Dintre lucrările însemnate ale casei finanțate de către familia sa au fost: schimbarea sistemului de încălzire prin instalarea țevilor din cupru cu o capacitate foarte ridicată de încălzire, schimbarea cazanului, geamurilor de termopan (34 bucăți), acoperișul, ridicarea mansardei și a băilor din partea a doua a casei (două etaje) și izolarea termică a casei cu vată minerală și tencuirea ei cu materiale baumit. Au mai rămas de efectuat unele lucrări de finisare a construcției, pe care însă nu vor să le investească, deoarece familia Solomon s-a destrămat.

Totodată, a menționat că pârâtul Solomon Constantin refuză să dea casa în exploatare și să înregistreze benevol dreptul de proprietate pe cote-părți pentru familia Moraru și Solomon, motiv pentru care consideră că instanța de judecată urmează să decidă asupra recunoașterii dreptului de proprietate asupra bunului imobil, având în vedere, că este edificat conform normelor în construcții necesare pentru semnarea procesului-verbal de recepție finală a imobilului și are un grad de finisare avansat.

A susținut, că la construcția casei pentru cele două familii, reclamantul a contribuit cu mai mult de 1081855,90 lei, bani care au fost investiți pentru efectuarea proiectului casei, procurarea materialelor de construcție, achitarea lucrărilor, în sumă de 1150156 lei, ceea ce constituie 62,22% din valoarea imobilului, evaluat la 1736800 lei, după datele expertizei efectuate la 02.12.2010.

Reclamantul își întemeiază pretențiile în baza art.art. 8,9,10,11,320,514 Cod Civil și art.art. 5,7,166,167 CPC.

Reclamantul a solicitat recunoașterea după el dreptul de proprietate asupra cotei-părți în mărime de 6/10 din construcția amplasată în mun. Chișinău, or. Codru, str-la 2 Sitarului 10, ce constă din partea 1 lit. „A” cu suprafața de 194,60 m², iar după Solomon Constantin și Solomon Janeta dreptul de proprietate asupra cotei-părți în mărime de 4/10 din construcția amplasată în mun. Chișinău, or. Codru, str-la 2 Sitarului 10, ce constă din partea 2 lit. „Al” cu suprafața de 157,90 m², precum și încasarea cheltuielilor de judecată din contul co-pârâților.

Prin încheierea Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 13.03.2009, în scopul asigurării acțiunii a fost aplicat sechestrul pe lotul de pământ cu suprafața de 0,0637 ha, amplasat în or. Codru, str-la 2 Sitarului 10, mun. Chișinău, ce-i aparține lui Solomon Constantin în temeiul deciziei Consiliului Local or. Codru nr.1/11 din 10.02.2009, până la soluționarea cauzei în fond.

Prin încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 28.01.2010 a fost scoasă de pe rol cererea lui Moraru Nicolae împotriva lui Solomon Janeta și Solomon Constantin cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate privată a imobilului prin delimitarea cotelor-părți.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 06.05.2010 a fost admis recursul declarat de Moraru Nicolae, la care s-au alăturat Solomon Janeta și Solomon Constantin. S-a casat integral încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 28.01.2010, fiind restituită pricina spre rejudecare în aceeași instanță.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 08.06.2011, a fost admisă integral acțiunea lui Moraru Nicolae. A fost recunoscut dreptul de proprietate asupra 6/10 cotă-parte din construcția situată în mun. Chișinău, or. Codru, str-la 2 Sitarului 10, după Moraru Nicolae și Moraru Nona și 4/10 cotă parte din construcția nominalizată după Solomon Janeta și Solomon Constantin. Lui Moraru Nicolae și Moraru Nona s-a atribuit în proprietate în devălmășie din casa de locuit lit.A suprafața totală de 194,6 m², și anume următoarele încăperi, potrivit anexei 1,2,3 la raportul de expertiză nr.2940 din 02.12.2010, efectuat la Centrul Național de Expertize Judiciare): demisol (antreu nr.1 cu suprafața de 20,3 m²; coridor nr.2 cu suprafața de 11,6 m²; cămară nr.3 cu suprafața de 3,9 m²; bucătărie nr.4 cu suprafața de 11,7 m²; baie nr.5 cu suprafața de 6,9 m²; cămară nr.6 cu suprafața de 33,3 m²); etajul întâi (verandă nr.1 cu suprafața de 3,8 m²; coridor nr.2 cu suprafața de 11,6 m²; locativă nr.3 cu suprafața de 15,3 m²; baie nr.4 cu suprafața de 3,9 m²; locativă nr.9 cu suprafața de 20,3 m²); etajul doi (coridor nr.1 cu suprafața de 13,7 m²; locativă nr.2 cu suprafața de 9,2 m²; baie nr.3 cu suprafața de 9,3 m²; locativă nr.7 cu suprafața de 19,8 m²).

Lui Solomon Constantin și Solomon Janeta a li s-a atribuit în proprietate în devălmășie anexa lit.A¹, anexa pridvor lit.a, anexa lit.A¹, lit.A² și terasă lit.a¹. Din casa de locuit lit.A suprafața totală de 157,9 m² și anume următoarele încăperi: demisol (beci nr.7 cu suprafața de 15,2 m²; intrarea în beci nr.8 cu suprafața de 11,3 m²); etajul întâi (sală nr.5-8 cu suprafața de 33,9 m²; bucătărie nr.6-7 cu suprafața de 15,8 m²; antreu nr.10 cu suprafața de 5,5 m²; baie nr.1 cu suprafața de 16,2 m²); etajul doi (locativă nr.4 cu suprafața de 12,4 m²; locativă nr.5 cu suprafața de 16,0 m²; hol nr.6 cu suprafața de 15,4 m²; baie nr.8 cu suprafața de 16,2 m²).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 24.11.2011, a fost respins apelul declarat de Constantin Solomon, fiind menținută hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 08.06.2011.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 26.07.2012 a fost admis recursul declarat de către Solomon Constantin, fiind casată decizia instanței de apel din 24.11.2011 și hotărârea primei instanțe din 08.06.2011, cu remiterea cauzei la rejudecare în fond la Judecătoria Centru mun. Chișinău, în alt complet de judecatori.

La 23.01.2013, Solomon Constantin a înaintat cerere reconvențională împotriva lui Moraru Nona cu privire la repararea prejudiciului moral în legătură cu lezarea onoarei și demnității.

În motivarea cererii reconvenționale, Solomon Constantin a indicat că Moraru Nona în textul cererii de intervenire în proces în calitate de intervenient accesoriu din partea reclamantului a menționat faptul că pentru a perfecta lui Solomon Constantin viza de reședință în or. Codru, acesta l-a rugat pe fratele său Solomon Vasile să-i perfecteze viza de reședință în casa sa de locuit amplasată în or. Codru, iar în schimb Moraru Nicolae urma să facă în așa fel, încât soția lui Solomon Vasile să promoveze

examenle de intrare la Universitatea de Stat, unde Moraru Nicolae se bucura de mare autoritate în sfera profesională.

Astfel, a indicat că acest lucru nu este adevărat, din motiv că și-a perfectat viza de reședință în casa de locuit a fratelui său, amplasată în or. Codru str. Iubileinaia 27, în anul 1978, fapt prin care a fost învinuit de comiterea unei fapte ilicite, fiindu-i lezată onoarea și demnitatea.

Solomon Constantin și-a întemeiat cererea reconvențională în baza art.1422 Cod Civil și art.art.4,5,172,173 CPC, solicitând încasarea prejudiciului moral în sumă de 1000000 lei de la Moraru Nona.

A mai înaintat cerere suplimentară împotriva lui Solomon Janeta cu privire la înlăturarea obstacolelor la exercitarea dreptului de proprietate, recunoașterea dreptului de proprietate prin delimitarea cotelor-părți și partajarea în natură a bunurilor imobile și evacuarea din imobil.

Prin hotărârea Judecătorei Centru mun. Chișinău din 10.06.2013, a fost admisă acțiunea înaintată de către Moraru Nicolae, iar acțiunile reconvenționale înaintate de către Solomon Constantin au fost respinse. A fost recunoscut dreptul de proprietate după Moraru Nicolae asupra 6/10 cotă-parte din construcția situată în mun. Chișinău, or. Codru, str-la 2 Sitarului 10 și 4/10 cotă-parte din construcția nominalizată după Solomon Janeta și Solomon Constantin. Lui Moraru Nicolae i s-a atribuit în proprietate partea 1 a casei de locuit lit., „A” cu suprafața totală de 194,6 m² și anume următoarele încăperi, conform anexei 1,2,3 la raportul de expertiză nr.2940 din 02.12.2010, efectuat la Centrul Național de Expertize Judiciare: demisol (antreu nr.1 cu suprafața de 20,3 m², coridor nr.2 cu suprafața de 11,6 m², camera nr.3 cu suprafața de 3,9 m², bucătăria nr.4 cu suprafața de 11,7 m², baia nr.5 cu suprafața de 6,9 m², camera nr.6 cu suprafața de 33,3 m²); etajul întâi (veranda nr.1 cu suprafața de 3,8 m², coridorul nr.2 cu suprafața de 11,6 m², locativă nr.3 cu suprafața de 15,3 m², baia nr.4 cu suprafața de 3,9 m², locativă nr.9 cu suprafața de 20,3 m²); etajul doi (coridorul nr.1 cu suprafața de 13,7 m², locativă nr.2 cu suprafața de 9,2 m², baia nr. 3 cu suprafața de 9,3 m², locativă nr.7 cu suprafața de 19,8 m²).

S-a atribuit lui Solomon Janeta și Solomon Constantin în proprietate anexa lit.A¹, anexa pridvor lit.a , anexa lit.A¹, lit.A² și terasa lit.a¹, și din casa de locuit lit.A suprafața totală de 157,9 m² și anume următoarele încăperi, conform anexei 1,2,3 la Raportul de expertiză nr. 2940 din 02.12.2010: demisol (beci nr.7 cu suprafața de 15,2 m², intrarea în beci nr.8 cu suprafața de 11,3 m²); etajul întâi (sală nr.5-8 cu suprafața de 33,9 m², bucătărie nr.6-7 cu suprafața de 15,8 m², antreu nr.10 cu suprafața de 5,5 m², baie nr.11 cu suprafața de 16,2 m²); etajul doi (locativă nr.4 cu suprafața de 12,4 m², locativă nr.5 cu suprafața de 16,0 m², hol nr. 6 cu suprafața de 15,4 m², baie nr.8 cu suprafața de 16,2 m²).

S-a respins acțiunea reconvențională înaintată de către Solomon Constantin împotriva lui Moraru Nona cu privire la repararea prejudiciului moral, ca fiind neîntemeiată. S-a respins ca neîntemeiată acțiunea reconvențională înaintată de către Solomon Constantin împotriva lui Solomon Janeta cu privire la înlăturarea obstacolelor la exercitarea dreptului de proprietate, recunoașterea dreptului de proprietate prin delimitarea cotelor părți și partajarea în natură a bunurilor imobile și evacuarea din imobil. S-a respins cererea înaintată în cadrul susținerilor verbale de către Solomon Constantin și avocatul acestuia Arman Gheorghe privind reluarea examinării pricinii în fond. S-a încasat de la Solomon Constantin și Solomon Janeta

în mod solidar în beneficiul lui Moraru Nicolae cheltuielile de judecată și de stat în mărime de 8000 lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 23.04.2014, a fost respins apelul declarat de către Solomon Constantin, fiind menținută hotărârea primei instanțe din 10.06.2013.

Invocând ilegalitatea deciziei instanței de apel din 23.04.2014, Solomon Constantin a declarat recurs prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei și remiterea pricinii spre rejudecare în instanța de apel.

În motivarea recursului a invocat art.432 alin.(2), lit.b), alin.(3) lit.a) și alin.(4) CPC. Consideră că instanța de apel a încălcat esențial și a aplicat eronat normele de drept material ce guvernează prezentul raport juridic litigios, pronunțând o decizie neîntemeiată și ilegală, și anume că a fost aplicată o lege care nu trebuia să fie aplicată, pricina a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei, iar aprecierea probelor de instanța judecătorească a fost arbitrară.

Recurentul a menționat că instanța de judecată a aplicat greșit art.320 alin.(1),(2) Cod Civil, la argumentarea apariției dreptului de proprietate asupra bunului imobil litigios a intimatului Moraru Nicolae, deoarece norma aplicabilă în prezenta cauză consideră că este art.329 Cod Civil.

Astfel, recurentul consideră că instanța de apel a calificat greșit raportul material litigios când a apreciat că norma cuprinsă la art.329 Cod Civil nu poate fi aplicată la soluționarea litigiului în cauză pe motivul precum că nu exista un proprietar al terenului în momentul edificării construcției în anii 1988-2007.

A relevat, că Solomon Janeta, printr-o înțelegere cu intimatul, a depus o cerere de chemare în judecată la 01.04.2008, cu scopul de a-l deposea de proprietate și a vândut ilegal 3/4 cota-parte din casa locativă prin contractul de vânzare-cumpărare încheiat între ea și Moraru Nicolae (tatăl său), fiind aplicat sechestrul în baza încheierii Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 01.04.2008. A menționat, că a aflat întâmplător despre aceste ilegalități abia în anul 2012, și anume că în lipsa sa Judecătoria Botanica mun. Chișinău a stabilit valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare a 3/4 cotă-parte din casa locativă nominalizată, încheiat între fosta soție Janeta Solomon și Moraru Nicolae, tatăl acesteia. Despre ilegalitățile respective, recurentul a indicat că a aflat când dosarul civil se examina la Curtea Supremă de Justiție și a înștiințat instanța de recurs în acest sens.

Mai consideră, că sunt neîntemeiate aprecierile și concluziile instanței de apel precum că dreptul de proprietate asupra unui bun imobil s-a dobândit prin hotărârea judecătorească translativă de proprietate, deoarece hotărârea judecătorească în prezenta cauză este declarativă de drepturi și nu poate fi considerată ca un mod de dobândire a dreptului de proprietate.

Totodată a afirmat, că sunt eronate concluziile instanței de apel precum că nu are relevanță faptul înscrierii lui Solomon Constantin în calitate de titular al dreptului de proprietate asupra terenului în baza deciziei autorității publice locale din 2009, pe care este amplasată casa și că litigiul vizează determinarea titularilor dreptului de proprietate asupra casei, iar terenul pentru construcția casei a fost atribuit familiei Solomon în anul 1988, dar nu unei singure persoane fizice.

A menționat, că în instanța de apel pricina a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe, deoarece după examinarea cauzei și pronunțarea deciziei a aflat că reprezentantul său este fiica judecătorului raportor, care neîntemeiat, după o

scurtă perioadă de timp, a refuzat să-i mai acorde asistență juridică și care a participat la ședința din 11.08.2008.

A mai invocat, precum că aprecierea probelor de instanța de apel a fost arbitrară, fiind încălcat art.130 CPC. Consideră concluziile instanței de apel că au la bază probe inadmisibile sau inexistente, iar probele pe care recurentul le-a prezentat în judecată, instanța de apel le-a considerat neconcludente fără să motiveze în acest sens.

A menționat, că a făcut observații la Raportul de expertiză nr.2940 din 02.12.2010, deoarece conduce la formarea unor concluzii neîntemeiate.

Totodată, a indicat că instanța de apel și-a întemeiat unele concluzii fără suport probatoriu, și anume cu privire la: convenția verbală a soților Moraru Nicolae și Moraru Nona; înstrăinarea apartamentului nr.71 din str. Studenților 3/6, mun. Chișinău; înscrisurile ce confirmă procurarea materialelor de construcție de către Moraru Nicolae; facturile eliberate de mai multe societăți comerciale; efectuarea expertizei grafologice; stabilirea circumstanțelor noi; lichidarea obstacolelor de acces la casa de locuit; dispariția unor probe din dosar.

Analizând legalitatea hotărârilor judecătorești atacate în raport cu materialele dosarului, circumstanțele pricinii și normele de drept aplicabile prezentei cauze, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de admis ca întemeiat recursul, a casa parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând în această parte o hotărâre nouă și a remite pricina la rejudecare în instanța de apel, eroarea judiciară nefiind posibilă a fi corectată de instanța de recurs.

În conformitate cu art.445 alin.(1), lit.b și c) CPC, instanța de recurs, după ce judecă recursul este în drept să admită recursul, să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre și să remită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

În conformitate cu art.434 CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau deciziei integrale. Prin prisma acestei norme instanța de recurs constată că cererea de recurs din 18.07.2014 este depusă în termen legal, deoarece la materialele cauzei nu sunt date că recurentul a recepționat pentru cunoștință copia deciziei instanței de apel din 23.04.2014.

Instanța de recurs constată că problema de drept în prezenta acțiune este raportată la normele de drept material cu privire la forma scrisă a actului juridic și efectele nerespectării, modurile de dobândire a dreptului de proprietate, accesiunea imobiliară artificială, proprietatea comună în devălmășie a soților, aspecte reglementate în Codul Civil.

Astfel, aprecierea soluționării juste a cauzei date revine instanței de recurs din prisma problemelor de drept indicate și normelor ce guvernează prezentul raport juridic litigios.

Fiind investită cu judecarea cauzei, prima instanță a ajuns la concluzia că argumentele invocate în acțiune de către Moraru Nicolae sunt conforme prevederilor legale aplicabile pricinii, iar argumentele invocate de către Solomon Constantin în acțiunile reconvenționale sunt neîntemeiate. La aceeași concluzie a ajuns și instanța de apel prin decizia pronunțată la 23.04.2014.

Reieșind din circumstanțele și materialele dosarului, raportate la problemele de drept indicate, instanța de recurs consideră că hotărârile judecătorești pronunțate de instanțele inferioare sunt neîntemeiate parțial din următoarele considerente.

În prezenta cauză civilă rezultă că a avut loc o convenție verbală între două familii, Moraru și Solomon, privind construcția comună a casei de locuit din stradela 2 Sitarului 10, or. Codru, mun. Chișinău.

Materialele dosarului atestă în privința casei de locuit în litigiu că a fost construită pe terenul ce aparține cu drept de proprietate privată lui Solomon Constantin, adică din stradela 2 Sitarului 10, or. Codru, mun. Chișinău (vol.I, f.d.81).

Totodată, instanța de recurs constată, în privința casei de locuit nominalizate, că nu este înregistrată la OCT pe motivul notării aplicării sechestrului (vol.I, f.d.6), fiind refuzată efectuarea înregistrării drepturilor asupra bunurilor imobile situate pe adresa or. Codru, stradela 2 Sitarului 10 (vol.VII, f.d.87).

Astfel, instanța de recurs consideră eronată aprecierea instanței de apel precum că recurentul refuză până în prezent să înregistreze dreptul de proprietate asupra bunului imobil în litigiu, în situația în care este aplicat sechestrul asupra bunurilor imobile situate pe adresa or. Codru, stradela 2 Sitarului 10.

Totodată, eronată este concluzia instanței de apel precum că nu are relevanță faptul înscrierii lui Solomon Constantin în calitate de titular al dreptului de proprietate asupra terenului, în baza hotărârii autorității publice locale, pe care este amplasată casa de locuit în litigiu și că nu ar fi existat un proprietar al terenului în cauză la momentul edificării construcției în anii 1988-2007.

Or, la materialele dosarului sunt anexate următoarele acte care dovedesc contrariul: hotărârea Comitetului Executiv Codru din 04.08.1988 „Cu privire la atribuirea terenului pentru construcție individuală” (vol.I, f.d.81), Contractul din 16.12.1988 de transmitere în folosință pe un termen nelimitat a terenului pentru construcția casei de locuit în proprietate privată (vol.I, f.d.83) și Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri la nr.6606 din 19.02.2009 (vol.I, f.d.226).

În altă ordine de idei, instanța de recurs consideră eronată aplicarea la caz a prevederilor art.320 alin.(1) și (2) Cod Civil, în baza cărora și-au întemeiat concluziile instanțele judecătorești inferioare privind dobândirea dreptului de proprietate asupra casei de locuit de către familia Moraru, și anume prin convenția verbală între cele două familii, Moraru și Solomon.

Or, raportându-ne la circumstanțele cauzei, legea prevede expres la art.290 alin.(1) Cod Civil că *„Dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și încetarea lor sînt supuse înregistrării de stat”*, iar la art. 321 alin.(2) Cod Civil este stabilit că *„În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.”*

În acest context, instanța de recurs menționează că 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 sau rămânerii definitive a hotărârii judecătorești, care constituie doar temeuri legale de înregistrare a dreptului de proprietate, nu și dobândirea dreptului de proprietate ca atare.

Cu alte cuvinte, momentul dobândirii dreptului de proprietate este momentul înregistrării de stat prevăzut expres de legiuitor, după cum reiterează și instanța de recurs.

Astfel, în prezenta cauză nu poate fi recunoscut dreptul de proprietate asupra casei în litigiu în baza actului juridic, posibilitate prevăzută la art.320 alin.(2) și

art.344 alin.(2) Cod Civil, deoarece din materialele dosarului și circumstanțele pricinii rezultă că a avut loc o convenție verbală între cele două familii, Moraru și Solomon, asupra construcției casei de locuit pe terenul ce aparține cu drept de proprietate privată lui Solomon Constantin.

Or, convenția verbală, în baza căreia și-au întemeiat concluziile instanțele judecătorești inferioare, nu constituie un mod de dobândire a dreptului de proprietate prevăzut de lege.

Astfel, instanța de recurs menționează că potrivit art.210 alin.(1) Cod Civil *„Trebuie să fie încheiate în scris actele juridice dintre persoanele juridice, dintre persoanele juridice și persoanele fizice și dintre persoanele fizice dacă valoarea obiectului actului juridic depășește 1000 de lei, iar în cazurile prevăzute de lege, indiferent de valoarea obiectului”*.

La caz, instanța de recurs constată că respectiva convenție verbală între cele două familii, Moraru și Solomon, a avut ca obiect investiții de natură financiară considerabile în construcția casei în litigiu, investiții care evident au depășit limita minimă de 1000 lei prevăzută de legiuitor pentru necesitatea respectării formei scrise a actului juridic.

Așa dar, convenția verbală între cele două familii, Moraru și Solomon, nu poate servi, în speță, la recunoașterea dreptului de proprietate a lui Moraru Nicolae asupra casei de locuit din stradela 2 Sitarului 10, or. Codru, mun. Chișinău.

Or, efectele nerespectării formei scrise a convenției (actului juridic), încheiate verbal în prezenta cauză, face să decadă părțile și din dreptul de a cere în caz de litigiu proba cu martori pentru dovedirea actului juridic, ceea ce rezultă din prevederile art.211 alin.(1) Cod Civil.

Totodată, potrivit art.211 alin.(2) Cod Civil, nerespectarea formei scrise a actului juridic atrage nulitatea lui în cazul în care acest efect este expres prevăzut de lege.

Astfel, în prezenta acțiune, actul juridic (convenția verbală) între cele două familii, Moraru și Solomon, nu a fost încheiat în formă scrisă, condiție legală prevăzută de legiuitor la art.210 alin.(1) Cod Civil, pentru a produce efecte juridice și a invoca proba cu martori.

Pe de altă parte, participarea unei persoane la construcția, reconstrucția, reutilizarea etc. 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 (act juridic), conform art.344 alin.(2) Cod Civil, dar constituie temei de încasare a unei compensații bănești, echivalentă cu munca sau materialele de construcție, cu care a contribuit reclamantul.

Instanța de recurs reiterează, că acțiunea în revendicare privind recunoașterea dreptului de proprietate prin delimitarea cotelor-părți și partajarea în natură a bunului imobil, casa de locuit din stradela 2 Sitarului 10, or. Codru, mun. Chișinău, înaintată de către Moraru Nicolae în prezenta cauză, motivată că anume el împreună cu familia sa sunt proprietarii materialelor de construcție și au efectuat construcția în mare parte, se va respinge ca nefondată.

Astfel, reieșind din normele de drept menționate, aplicabile prezentei cauze, instanța de recurs ajunge la concluzia că hotărârile judecătorești inferioare prin care a fost admisă acțiunea înaintată de către Moraru Nicolae privind recunoașterea dreptului de proprietate prin delimitarea cotelor-părți și partajarea în natură a casei de

locuit din stradela 2 Sitarului 10, or. Codru, mun. Chișinău, sunt neîntemeiate și ilegale.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție menționează că intimatul Moraru Nicolae nu este lipsit de dreptul să se adreseze în instanța de judecată privind recuperarea cheltuielilor investite în construcția casei de locuit din stradela 2 Sitarului 10, or. Codru, mun. Chișinău.

Cât privește acțiunile reconvenționale înaintate de către Solomon Constantin, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție menționează următoarele.

Referitor la repararea prejudiciului moral solicitat de către Solomon Constantin în acțiunea reconvențională împotriva lui Moraru Nona, instanța de recurs menționează că potrivit art.1422 alin.(3) Cod Civil *„Reparația prejudiciului moral se face și în lipsa vinovăției autorului, faptei ilicite în cazul în care prejudiciul este cauzat prin condamnare ilegală, atragere ilegală la răspundere penală, aplicare ilegală a arestului preventiv sau a declarației scrise de a nu părăsi localitatea, aplicarea ilegală în calitate de sancțiune administrativă a arestului, muncii neremunerate în folosul comunității și în alte cazuri prevăzute de lege”*.

Astfel, reieșind din prevederile normei materiale enunțate, instanța de recurs menționează că repararea prejudiciului moral solicitat de către Solomon Constantin în prezenta cauză civilă nu este prevăzută de lege și de aceea este neîntemeiată această acțiune reconvențională.

Referitor la pretențiile solicitate de către Solomon Constantin în acțiunea reconvențională privind înlăturarea obstacolelor la exercitarea dreptului de proprietate prin delimitarea cotelor-părți, partajarea în natură a bunurilor imobile și evacuarea din imobil, instanța de recurs menționează următoarele.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că nu sunt aplicabile dispozițiile art.320 Cod Civil, în speță, așa cum și-au motivat hotărârile instanțele judecătorești inferioare, ci prevederile art.329 Cod Civil din următoarele considerente.

Potrivit Raportului de expertiză nr.2940 din 02.12.2010 rezultă că gradul de finalizare a construcției casei de locuit din stradela 2 Sitarului 10, or. Codru, mun. Chișinău, constituie 75% (vol.II, f.d.109) .

La cerere, instanța poate împărți construcția nefinalizată, cu posibilitatea înregistrării ulterioare pe cale administrativă a dreptului de proprietate pentru fiecare titular a părții sale din construcție, după finalizarea și darea în exploatare a construcției.

În corespundere cu art.329 alin.(1) Cod Civil *„(1) Construcțiile și lucrările subterane sau de la suprafața terenului sînt prezumate a fi făcute de proprietarul terenului pe cheltuiala sa și îi aparțin acestuia pînă la proba contrară. Prin lucrări se înțeleg plantarea, precum și amenajările aduse unui teren care nu se încorporează în mod durabil în acesta.*

(2) Proprietarul de teren care a efectuat construcții și alte lucrări cu materiale străine este obligat să plătească valoarea materialelor. Dacă lucrările au fost efectuate cu rea-credință, proprietarul este obligat să repare și prejudiciul cauzat.

(3) În cazul în care construcțiile sau lucrările sînt făcute de un terț, proprietarul terenului are dreptul să le țină pentru sine sau să oblige terțul să le ridice pe cheltuială proprie și să repare daunele cauzate. Dacă păstrează construcțiile sau

lucrările făcute de un terț, proprietarul este obligat să plătească, la alegere, valoarea materialelor și costul muncii ori o sumă de bani egală cu creșterea valorii terenului.

(4) În cazul în care construcțiile sau lucrările sînt făcute de un terț de bună-credință, proprietarul de teren nu poate cere ridicarea lor și este obligat să plătească, la alegere, valoarea materialelor și costul muncii sau o sumă de bani echivalentă creșterii valorii terenului”.

Astfel, imobilele cu destinație de locuință și anexele acestora sunt prezumate că au fost construite de către proprietarul terenului și pe cheltuiala acestuia, iar din art.329 alin.(2) și (4) Cod Civil, rezultă două situații în care are loc accesiunea imobiliară, făcându-se distincție între buna și rea-credință cu care a acționat executantul lucrărilor: a) proprietarul terenului efectuează el însuși construcția sau anexa acesteia, cu utilizarea materialelor unei alte persoane; b) 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 anexeii acesteia, în pofida faptului că materialele utilizate sunt 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 sunt străine. În acest caz, 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 sau 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.

Or, din materialele dosarului rezultă cu certitudine că lui Solomon Constantin i s-a atribuit terenul pentru construcția individuală (V.I, f.d.81) și este deținătorul Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, înregistrat în Registrul cadastral al deținătorului de teren (V.I, f.d.226).

Astfel, în speță, Solomon Constantin ar fi putut deveni proprietar prin accesiune a casei de locuit din strada 2 Sitarului 10, or. Codru, mun. Chișinău, dacă acest bun imobil ar fi fost înregistrat conform legislației, în pofida faptului că proprietarul unei părți din materialele utilizate la construcția acestui bun imobil este familia Moraru Nicolae și Nona, care au dreptul la despăgubiri echivalente cu valoarea materialelor și a lucrului prestat în acest sens.

Însă, reieșind din materialele dosarului și circumstanțele prezentei cauze, recurentul a solicitat, pe de o parte, recunoașterea dreptului de proprietate privată prin delimitarea cotelor părți a câte $\frac{1}{2}$ pentru Solomon Janeta și $\frac{1}{2}$ pentru Solomon Constantin cu privire la terenul atribuit și repartizat recurentului în anul 1988 pentru construcția casei pe adresa stradela 2 Sitarului 10, or. Codru, mun. Chișinău, iar pe de altă parte, recunoașterea dreptului de proprietate privată a câte $\frac{1}{2}$ cătă-parte pentru fiecare dintre foștii soți din casa în litigiu construită pe acest teren (vol.II, f.d.163; vol.III, f.d.13; vol.IV, f.d.123).

În acest context, conform art.371 Cod Civil „(1) *Bunurile dobândite de soți în timpul căsătoriei sînt proprietatea lor comună în devălmășie dacă, în conformitate cu legea sau contractul încheiat între ei, nu este stabilit un alt regim juridic pentru aceste bunuri.*

(2) *Orice bun dobîndit de soți în timpul căsătoriei se prezumă proprietate comună în devălmășie pînă la proba contrară*”.

Potrivit art.373 alin.(1) Cod Civil „În cazul împărțirii bunurilor proprietate comună în devălmășie a soților, părțile lor se consideră egale”.

În corespundere cu art.20 alin.(1) Codul Familiei „Bunurile dobîndite de către soți în timpul căsătoriei aparțin ambilor cu drept de proprietate în devălmășie, conform legislației”, iar potrivit art.26 alin.(1) Codul Familiei „La împărțirea proprietății în devălmășie a soților și determinarea cotelor-părți din aceasta, părțile soților sînt considerate egale dacă contractul matrimonial nu prevede altfel”.

În contextul normativ reiterat și reieșind din circumstanțele cauzei, instanța de recurs consideră că sunt neîntemeiate hotărârile instanțelor judecătorești inferioare prin care a fost respinsă cererea reconvențională înaintată de către Solomon Constantin împotriva lui Solomon Janeta privind înlăturarea obstacolelor la exercitarea dreptului de proprietate prin delimitarea cotelor-părți, partajarea în natură a bunurilor imobile (teren și casă de locuit) și evacuarea din imobil.

Or, respectiva cerere reconvențională înaintată de către Solomon Constantin împotriva lui Solomon Janeta, este într-adevăr neîntemeiată, dar nu din motivul precum că a avut loc o convenție verbală între cele două familii, Moraru și Solomon, și nu a existat nici un proprietar al terenului în momentul edificării construcției în anii 1988-2007, după cum au ajuns la aceste concluzii eronate instanțele judecătorești inferioare, ci din cauza faptului că la soluționarea litigiului asupra imobilului care nu este finalizat și nici înregistrat conform legislației, instanța judecătorească nu este în drept să recunoască dreptul de proprietate asupra imobilului respectiv, ci numai asupra materialelor de construcție din care este alcătuit, 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 acest context, instanța de recurs ajunge la concluzia că cererea reconvențională înaintată de către Solomon Constantin poate fi satisfăcută numai în ceea ce privește recunoașterea dreptului de proprietate prin delimitarea cotelor-părți și partajarea în natură a materialelor de construcție din care este alcătuită casa în litigiu din stradela 2 Sitarului 10, or. Codru, mun. Chișinău.

Reieșind din materialele dosarului, potrivit Raportului de expertiză nr.2940 din 02.12.2010, rezultă că nu este posibilă partajarea în natură a casei de locuit în litigiu, ținând cont de proporțiile 50% la 50%, ci numai în proporție de 60% la 40% (vol.II, f.d.103).

În corespundere cu aceste proporții, 60% la 40%, în Raportul de expertiză nominalizat s-a stabilit că varianta optimă a modului de folosire a imobilului din stradela 2 Sitarului 10, or. Codru, mun. Chișinău, este: Partea 1 – 194,6 m² și Partea 2 – 157,9 m².

Cu toate acestea, prin Raportul de expertiză nu a fost elucidat și stabilit prețul fiecărei părți din cele identificate de experții Centrului Național de Expertize Judiciare, în contextul în care nici nu a fost pusă de către instanță în sarcina instituției respective clarificarea acestui aspect esențial al cauzei.

Or, în cazul în care instanța de judecată ar recunoaște dreptul de proprietate asupra materialelor de construcție a casei de locuit în litigiu, în corespundere cu părțile prestabilite în Raportul de expertiză, ar fi imposibilă restituirea sultei bănești de către unul din foștii soți, Solomon Constantin sau Solomon Janeta, pentru diferența de suprafață a celor două părți indicate ca variantă optimă a modului de folosință a imobilului în litigiu, nefiind determinat prețul materialelor de construcție pentru fiecare parte a casei din stradela 2 Sitarului 10, or. Codru, mun. Chișinău.

În acest context, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar a restitui pricina spre rejudecare în instanța de apel pentru stabilirea prețului materialelor de construcție corespunzător celor două părți indicate în Raportul de expertiză ca variantă optimă a modului de folosire a casei în litigiu și posibilitatea finalizării acestui bun imobil în mod separat de fiecare proprietar.

Având în vedere că hotărârile instanțelor judecătorești inferioare au fost adoptate cu aplicarea eronată a normelor de drept material, că circumstanțele pricinii nu au fost elucidate pe deplin, iar eroarea judiciară menționată nefiind posibilă a fi corectată de instanța de recurs, urmează a fi casată decizia Curții de Apel Chișinău din 23.04.2014, cu restituirea pricinii la rejudecare în instanța de apel.

În conformitate cu art.art. 444, 445 alin.(1), lit.b) și c), 445 alin.(3) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de către Solomon Constantin.

Se casează parțial decizia Curții de Apel Chișinău din 23 aprilie 2014 și hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 10.06.2013, în partea în care a fost admisă acțiunea înaintată de către Moraru Nicolae împotriva lui Solomon Constantin și Solomon Janeta, intervenient accesoriu Moraru Nona privind recunoașterea dreptului de proprietate prin delimitarea cotelor-părți și partajarea în natură a bunului imobil, și respinsă acțiunea reconvențională înaintată de către Solomon Constantin împotriva lui Solomon Janeta privind înlăturarea obstacolelor la exercitarea dreptului de proprietate prin delimitarea cotelor-părți, partajarea în natură a bunurilor imobile și evacuarea din imobil.

Se pronunță o nouă hotărâre în această parte prin care se respinge ca neîntemeiată acțiunea înaintată de către Moraru Nicolae împotriva lui Solomon Constantin și Solomon Janeta, intervenient accesoriu Moraru Nona privind recunoașterea dreptului de proprietate prin delimitarea cotelor-părți și partajarea în natură a bunului imobil.

Se trimite spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecători, acțiunea reconvențională înaintată de către Solomon Constantin împotriva

lui Solomon Janeta privind înlăturarea obstacolelor la exercitarea dreptului de proprietate prin delimitarea cotelor-părți, partajarea în natură a bunurilor imobile și evacuarea din imobil.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 23 aprilie 2014 și hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 10.06.2013, în partea în care a fost respinsă acțiunea reconvențională înaintată de către Solomon Constantin împotriva lui Moraru Nona privind repararea prejudiciului moral.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței, judecătorul

Judecătorii:

Svetlana Novac

Tatiana Vieru

Valentina Clevadi

Dumitru Mardari

Oleg Sternioală