

DECIZIE

24 iunie 2015

municipiul Chișinău

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

În componență:

Președintele ședinței, Judecător – Svetlana Filincova
Judecătorii – Tamara Chișca-Doneva, Galina Stratulat,
Dumitru Mardari, Maria Ghervas

examinînd recursul declarat de avocatul în bază de mandat, Victor Pavlov, în interesele Valentinei Lungu,

în pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Rezneac Petru împotriva Valentinei Lungu privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 02 decembrie 2014, prin care a fost respins apelul declarat de Valentina Lungu,

a c o n s t a t a t :

La 03 aprilie 2012 Petru Rezneac a depus cerere de chemare în judecată împotriva Valentinei Lungu, solicitînd recunoașterea dreptului de proprietate asupra a 2/3 din casa de locuit cu nr. cadastral 01.46.1.12.0275.01, cu suprafața de 132,7 m.p., amplasată în municipiul Chișinău, com. Tohatin, str. Florilor.

În motivarea cererii a indicat că se află în relații de concubinaj cu Valentina Lungu de la începutul anului 2001. Valentina Lungu deține cu drept de proprietate terenul nr. cadastral 01.46.1.12.0275.01, amplasat în municipiul Chișinău, com. Tohatin, str. Florilor nr.2, fiindu-i atribuit de către Primăria com.Tohatin în anul 1992. La începutul anului 2003 Petru Rezneac și Valentina Lungu au decis construcția casei de locuit pe terenul dat, iar construcția a demarat în primăvara anului 2003. Aportul Valentinei Lungu la construcția casei de locuit a inclus doar blocurile de calcar, piatra dură pentru temelie și foile de ardezie, care au fost procurate de aceasta cu 10 ani pînă la demararea construcției și care s-au uzat, calitatea lor fiind foarte scăzută. În rest materialele de construcție, produsele de finisare și amenajare interioară au fost procurate din contul lui Petru Rezneac.

În anul 2004 casa de locuit a fost înregistrată la OCT Chișinău, iar dreptul de proprietate a fost înregistrat după Valentina Lungu.

A indicat că din 09 octombrie 2004 și pînă în prezent Petru Rezneac își are domiciliul la adresa: sat Tohatin, str. Florilor nr.2. Din anul 2004 Rezneac Petru și Valentina Lungu dispun ce certificat de cununie, dovadă a concubinajului lor.

A mai indicat că Valentina Lungu a contribuit la construcția casei doar cu materiale de construcție vechi și păstrate în condiții necorespunzătoare, iar întregul aport financiar a fost suportat de Petru Rezneac, care în perioada 16.11.2000 – 17.11.2002 a realizat un venit în sumă de 17 170,61 dolari SUA, iar în perioada anilor 2002 – 2007 a înstrăinat mai multe unități de transport, deținute cu drept de proprietate.

Suplimentar a indicat că, fiind în concubinaj cu Valentina Lungu, este posesor de bună-credință a casei de locuit, care a fost edificată, în mare parte, din materialele de construcție achitate de Petru Rezneac, care a achitat în totalitate costul lucrărilor de construcție și ca urmare, este în drept să pretindă la o sumă echivalentă cu valoarea materialelor procurate, costul muncii, sau suma echivalentă valorii creșterii terenului. Din considerentul că Valentina Rezneac nu dispune de mijloace financiare care ar acoperi aceste costuri, o soluție acceptabilă ar fi recunoașterea dreptului de proprietate asupra a 2/3 din cota-parte a casei de locuit vizate.

Prin hotărîrea Judecătoriei sectorului Ciocana municipiul Chișinău din 17 iulie 2013 a fost admisă parțial cererea de chemare în judecată depusă de Petru Rezneac împotriva Valentinei Lungu. A fost atribuit bunului imobil amplasat în mun.Chișinău, com.Tohatin, s.Tohatin, str.Florilor 2, regim juridic de proprietate comună a lui Rezneac Petru și Lungu Valentina. A fost recunoscut după Rezneac Petru dreptul de proprietate asupra $\frac{1}{2}$ cotă-parte ideală din construcția cu nr. cadastral 0146112.275.01, amplasată în mun.Chișinău, com.Tohatin, s.Tohatin, str.Florilor 2. A fost recunoscut după Lungu Valentina dreptul de proprietate asupra $\frac{1}{2}$ cotă-parte ideală din construcția cu nr. cadastral 0146112.275.01, amplasată în mun.Chișinău, com.Tohatin, s.Tohatin, str.Florilor 2. În rest acțiunea civilă a fost respinsă ca fiind neîntemeiată. A fost încasat de la Lungu Valentina în beneficiul lui Rezneac Petru suma de 4124 (patru mii una sută douăzeci și patru) lei, cu titlu de cheltuieli judiciare. A fost încasat de la Lungu Valentina în beneficiul statului suma de 4215 (patru mii două sute cincisprezece) lei 99 bani, cu titlu de taxă de stat.

Întru adoptarea hotărîrii, instanța de fond a reținut că Petru Rezneac în perioada construcției casei de locuit a dispus de mijloace financiare pe care le-a investit în construcția casei, iar raporturile juridice dintre Petru Rezneac și Valentina Lungu sunt guvernate de prevederile contractului de societate civilă, din motiv că părțile au urmărit același scop și anume – construcția casei de locuit, suportînd cheltuieli ce țin de repararea și întreținerea casei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 02 decembrie 2014 a fost respins apelul declarat de Lungu Valentina și a fost menținută hotărîrea Judecătorei sectorului Ciocana municipiul Chișinău din 17 iulie 2013.

Întru adoptarea soluției date, instanța de apel a reținut că în cadrul examinării pricinii a fost stabilită contribuția lui Petru Rezneac la construcția bunului imobil, atât financiar, cât și cu materiale de construcție, iar raporturile dintre Petru Rezneac și Valentina Lungu necesită a fi interpretate prin prisma normelor legale ce reglementează societatea civilă.

La 31 ianuarie 2015 avocatul în bază de mandat, Victor Pavlov, în interesele Valentinei Lungu a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 02 decembrie 2014, solicitînd casarea deciziei recurate și a hotărîrii instanței de fond și pronunțarea unei noi hotărîri prin care să fie respinsă acțiunea lui Petru Rezneac.

În motivarea recursului a indicat că la adoptarea deciziei instanța de judecată nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii în fond, iar concluziile instanței vin în contradicție cu circumstanțele pricinii.

Consideră recurentul că instanța de fond și instanța de apel în mod just au constatat dreptul de proprietate asupra terenului și casei de locuit aparține în exclusivitate Valentinei Lungu, în rest instanțele de judecată au dat o apreciere greșită probelor și au aplicat eronat normele de drept material.

A indicat că intimatul nu a prezentat probe care ar confirma că sumele de bani din contul său au fost introduse pe teritoriul Republicii Moldova și că banii în cauză au fost utilizați la construcția casei de locuit, iar înscrisul eliberat de ÎS „Cris Registru” nu atestă faptul că Petru Rezneac a înregistrat careva venituri ca urmare a comercializării autovehiculelor și că a aceste pretinse venituri au contribuit la construcția casei de locuit.

A mai indicat că nici unul din martorii audiați nu au putut confirma cu certitudine că materialele de construcție au fost procurate din sursele financiare ale intimatului Petru Rezneac.

La fel, a indicat că acțiunea lui Rezneac Petru a fost argumentată în baza încheierii unui contract de societate civilă în formă orală, însă una din condițiile de valabilitate ale actului juridic este consimțământul, iar în speță Valentina Lungu nu a încheiat asemenea act, nu a avut intenția încheierii lui, nu a manifestat sau exteriorizat voința ei de a încheia acest act.

A menționat că nu a existat și nu există un contract de societate civilă valabil încheiat între Petru Rezneac și Valentina Lungu, nu a fost probată contribuția financiară a lui Petru Rezneac la construcția casei, nu a fost dovedită participarea

personală a lui la construcția casei prin muncă, ori simpla prezență la șantierul de construcție nu dă naștere la dreptul de proprietate asupra imobilului.

Suplimentar, a indicat că intimatul a depus cererea de chemare în judecată cu omiterea termenului de prescripție, după expirarea a 3 ani din momentul înregistrării dreptului de proprietate asupra imobilului după Valentina Lungu.

La 24 aprilie 2015 Petru Rezneac a depus referință la cererea de recurs declarată de avocatul în bază de mandat, Victor Pavlov, în interesele Valentinei Lungu, solicitând declararea recursului ca fiind inadmisibil.

Analizând legalitatea deciziei recurate, în raport cu materialele dosarului, argumentele invocate în cererea de recurs, referință și prevederile Legii, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de avocatul în bază de mandat, Victor Pavlov, în interesele Valentinei Lungu este neîntemeiat și necesită a fi respins din următoarele motive.

În speță s-a constatat cu certitudine că terenul cu nr.cadastral 0146112275, cu suprafața de 0,1118 ha, amplasat în municipiul Chișinău, comuna Tohatin, sat Tohatin, str. Florilor nr.2, i-a fost repartizat Valentinei Lungu și aparține cu drept de proprietate recurentei.

Pe terenul indicat, în perioada anului 2003 a demarat procesul de construcție a bunului imobil – casă de locuit, care a fost finalizată în anul 2004. În baza procesului verbal de recepție nr.60 din 28 iulie 2004 și în baza dispoziției Primăriei Tohatin nr.60 din 28 iulie 2004, a fost înregistrat dreptul de proprietate a recurentei Valentina Lungu asupra construcției (f.d.13).

În perioada în care a fost construit bunul imobil vizat, Petru Rezneac și Valentina Lungu se aflau în relații de concubinaj, fapt asupra căruia părțile nu au obiectat în cursul examinării pricinii. Relația de fapt a concubinajului nu poate constitui temei de dobândire a dreptului de proprietate, însă soarta bunurilor dobândite în timpul acestei relații, în raport cu părțile, urmează a fi determinată reieșind din modul de dobândire a acestor bunuri și din aportul fiecăruia la dobândirea bunului.

Colegiul reține că pretențiile formulate de Petru Rezneac privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil au fost argumentate în baza contractului de societate civilă, reglementat de capitolul XXVIII al Codului Civil.

Colegiul notează că atât instanța de fond, cât și instanța de apel a reținut natura raporturilor juridice dintre Petru Rezneac și Valentina Lungu, în partea ce vizează bunul imobil – casa de locuit, ca fiind guvernată de instituția societății civile.

Conform art.1339 al Codului Civil, prin contract de societate civilă, două sau mai multe persoane (asociați, participanți) se obligă reciproc să urmărească în comun scopuri economice ori alte scopuri, fără a constitui o persoană juridică, împărțind între ele foloasele și pierderile.

În acest sens, Colegiul consideră că instanțele de judecată corect au elucidat aspectul dat și în mod just au apreciat existența contractului de societate civilă încheiat între Petru Rezneac și Valentina Lungu în vederea construcției casei de locuit, obiect ce reprezenta interesul comun al părților, în condițiile în care părțile se aflau în relații de concubinaj și au urmărit menținerea acestor relații. O confirmare în acest sens reprezintă și adeverința de cununie din 29 august 2008, ce atestă menținerea relațiilor de concubinaj dintre Petru Rezneac și Valentina Lungu. Interesul comun al părților este evidențiat și de faptul că după finalizarea construcției – casă de locuit, domiciliul intimatului Petru Rezneac a fost stabilit la adresa municipiul Chișinău, Tohatin, str. Florilor nr.2, adresă unde de fapt se află bunul imobil vizat de cererea de chemare în judecată. Prin urmare, Colegiul consideră că, în speță, cu certitudine s-a constatat că părțile au încheiat un contract de societate civilă în vederea edificării unui bun imobil pentru uz și interes comun.

Abordarea recurenței precum că în speță nu a existat și nu există un contract de societate civilă și că Valentina Lungu nu a dat consimțământul său în acest sens, este apreciată de Colegiu ca fiind declarativă și în contradicție cu circumstanțele de fapt și de drept ale pricinii, motiv pentru care nu poate fi reținută în vederea admiterii recursului.

În condițiile în care art.1341 alin.(1) al Codului Civil, în mod expres prevede posibilitatea de a încheia contractul de societate civilă în formă orală, decade aplicabilitatea argumentelor invocate în cererea de recurs privind necesitatea respectării formei scrise la încheierea acestui tip de contract.

În privința criticilor invocate în cererea de recurs, care vizează lipsa consimțământului Valentinei Lungu la încheierea contractului de societate civilă, Colegiul consideră necesar a reitera că, consimțământ este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic.

În speță, materialele dosarului și declarațiile martorilor audiați în cursul examinării pricinii în fond, au permis cu certitudine constatarea faptului că recurenta Valentina Lungu a fost în cunoștință de cauză despre demararea lucrărilor și procesul de construcție a imobilului, a acceptat participarea și prezența intimatului la acest proces, inclusiv a acceptat aportul acestuia la construcția casei de locuit, ori însuși recurenta a confirmat acest fapt în ședința de judecată, ceea ce în mod cert denotă consimțământul/acceptul recurenței în vederea atingerii scopului comun – construcția casei de locuit.

Astfel, instanța de recurs conchide că părțile Petru Rezneac și Valentina Lungu au încheiat un contract de societate civilă în vederea construcției casei de locuit în mun. Chișinău, com. Tohatin, sat Tohatin, str. Florilor nr.2.

Art.1342 al Codului Civil prevede că, (1) Participanții trebuie să verse contribuțiile convenite prin contract. În lipsa unor dispoziții în acest sens, ei sînt obligați la plata unor contribuții egale. (2) Contribuțiile pot consta din bunuri, inclusiv din drepturi patrimoniale. (3) Dacă prin contract nu s-a dispus altfel, contribuțiile devin proprietate comună a participanților. De patrimoniul social aparține ceea ce s-a dobîndit în baza unui drept ce ține de acel patrimoniu și ceea ce s-a dobîndit ca despăgubire pentru distrugerea, pierderea sau deteriorarea unui obiect din el. (4) Contribuția unui participant nu poate fi majorată fără consimțămîntul acestuia.

Argumentarea expusă în cererea de recurs, precum că nu a fost probată contribuția financiară a lui Rezneac Petru la construcția casei, nu a fost probată participarea personală a acestuia la procesul de construcție vine în contradicție cu însuși argumentele recurente invocate anterior, în cursul examinării pricinii în fond, ori Colegiul reține că Valentina Lungu, în ședința de judecată din 05 septembrie 2012 a susținut că Petru Rezneac a participat la construcția casei cu materiale și bani (f.d.39, Vol.1).

Astfel, criticile formulate în cererea de recurs precum că martorii audiați în cursul examinării pricinii nu au putut confirma cu certitudine faptul că materialele de construcție au fost procurate din sursele financiare ale lui Petru Rezneac contravin propriilor declarații ale recurente și sunt combătute, ceea ce evidențiază netemeinicia acestora.

Acest fapt evidențiază îndeplinirea obligațiilor asumate de Petru Rezneac prin prisma art.1339 și art.1342 ale Codului Civil. Se cere a fi precizat că recurenta, deși neagă contribuția intimatului la construcția bunului imobil, a susținut că Rezneac Petru a participat cu bani și materiale de construcție și evitat în același timp să probeze diminuarea contribuțiilor acestuia, în sensul art.1342 alin.(1) al Codului Civil.

Respectiv, Colegiul consideră că, în speță, instanțele de judecată în mod just au determinat necesitatea atribuirii bunului imobil – casă de locuit amplasată în municipiul Chișinău, comuna Tohatin, sat Tohatin, str. Florilor nr.2, regimului juridic de proprietate comună a lui Petru Rezneac și Valentina Lungu, ori bunul imobil în cauză a fost construit ca urmare a contribuției comune lui Rezneac Petru și Valentina Lungu. Lipsa dispozițiilor privind cota de participare a asociaților, în speță Petru Rezneac și Valentina Lungu, denotă obligarea de a contribui în cote egale și astfel, în mod just și echitabil, instanța de judecată a apreciat necesitatea

recunoașterii dreptului de proprietate asupra ½ cotă parte ideală din imobil pentru fiecare din părți.

În privința criticilor formulate de recurent asupra termenului de prescripție omis de intimat la momentul intentării acțiunii civile, Colegiul consideră că aspectul dat a fost cu suficientă claritate elucidat de instanța de apel, ori termenul de 3 ani prevăzut la art.267 alin.(1) al Codului Civil, nu poate fi calculat de la data înregistrării dreptului de proprietate asupra imobilului după Valentina Lungu, în condițiile în care nu s-a constatat că la acel moment era încălcat dreptul lui Petru Rezneac.

Reieșind din cele menționate, Colegiul ajunge la concluzia că recursul declarat de avocatul în bază de mandat, Victor Pavlov, în interesele Valentinei Lungu este neîntemeiat și urmează a fi respins, iar decizia Curții de Apel Chișinău din 02 decembrie 2014 urmează a fi menținută, ca fiind legală și întemeiată.

Conform art.445 alin.(1) lit.a) al Codului de Procedură Civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs;

Prin urmare, în conformitate cu art.445 alin.(1) lit.a) al Codului de Procedură Civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e :

Se respinge recursul declarat de avocatul în bază de mandat, Victor Pavlov, în interesele Valentinei Lungu.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 02 decembrie 2014 în pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Rezneac Petru împotriva Valentinei Lungu privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,

Judecător –

Svetlana Filincova

Judecători –

Tamara Chișca-Doneva,

Galina Stratulat,

Dumitru Mardari,

Maria Ghervas

