

## Dosarul nr. 2ra-359/18

Instanța de fond: Judecătoria Ialoveni – C. Crețu,

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău – A. Panov, E. Palanciuc, V. Cotorobai

### DECIZIE

21 martie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecători

Tatiana Vieru,  
Iuliana Oprea, Ion Druță ,  
Luiza Gafton, Maria Ghervas,

examinând recursul, declarat de către Valeriu Chianu,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Veronica Chianu împotriva lui Valeriu Chianu cu privire la constatarea faptului proprietății comune în devălmășie asupra bunului imobil casa de locuit, partajarea în natură a terenului cu destinație de construcție și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 28 septembrie 2017, prin care s-a respins apelul declarat de către Valeriu Chianu, s-a menținut hotărârea din 15 noiembrie 2016 și hotărârea suplimentară din 18 noiembrie 2016 a Judecătoriei Ialoveni,

### CONSTATĂ:

La 28 octombrie 2013 Veronica Chianu a depus cerere de chemare în judecată, ulterior concretizată, împotriva lui Valeriu Chianu cu privire la constatarea faptului că bunul imobil casa de locuit construită în anii 2005-2006 în curtea Anastasiei Chianu cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 99,8 m.p, situată în XXXXX este proprietate comună în devălmășie a foștilor soți, partajarea în natură a terenului cu destinație construcții nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 0,1161 ha și încasarea cheltuielilor de judecată.(f.d.4-6, 31 vol.I)

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat, că la data de 19 noiembrie 1999 a încheiat căsătoria cu Valeriu Chianu. La data de 07 noiembrie 1999 prin decizia nr. 8/11 Consiliul com. Răzeni li s-a acordat teren pentru construcția casei de locuit, asupra căruia au înregistrat dreptul de proprietate la data de 28 decembrie 2005. Totodată, aflându-se în căsătorie, împreună cu pârâtul au decis să construiască o casă de locuit în grădina soacrei, Anastasia Chianu, care nu s-a împotrivit, arătând a fi bucuroasă că feciorul împreună cu nora vor construi casa în gospodăria sa și fiind de acord să înregistreze dreptul de proprietate asupra casei de locuit pe numele lui Valeriu Chianu și a Veronicăi Chianu. Reclamata menționează că în anul 2003 a

plecat la muncă în Italia și pe parcursul anului 2005 a trimis în țară aproximativ 25 000 euro pentru construcția casei. Cu toate acestea, din cauza certurilor în familie, la 15 aprilie 2008, prin hotărârea Judecătoriei Ialoveni a fost desfăcută căsătoria dintre ea și Valeriu Chianu. Reclamanta susține că după desfacerea căsătoriei casa de locuit, care a fost ridicată, dar nefinisată, a rămas neînregistrată și nepartajată. Anastasia Chianu o asigură că ea va lăsa casa nepotului Dan Chianu, însă până la moment nu a întreprins nici o măsură în acest sens. Reclamanta, fiind reprezentată de avocat, a solicitat constatarea faptului că, bunul imobil și anume casa de locuit individuală cu două nivele cu suprafața de 99,8 m.p construită în anii 2005-2006 pe terenul cet. Anastasia Chianu cu nr. cadastral XXXX, situat în XXXXX, este proprietate comună în devălmășie a foștilor soți Valeriu Chianu și Veronica Chianu, cu partajarea pe cote-părți. Totodată, a solicitat partajarea în natură a terenului cu destinația construcții, situat în XXXX, cu nr. cadastral XXXXX și cu suprafața de 0.1161 ha, cu atribuirea în proprietate ei 1/2 cotă parte din bunul imobil varianta II partea nr. 2 (culoarea roșie ) cu suprafața de 0.0580 ha., iar lui Valeriu Chianu să-i fie atribuit în proprietate privată 1/2 cotă parte din acest imobil varianta II partea nr. 1 (culoarea galbenă) cu suprafața de 0.0581 ha., conform constatării specialistului cu privire la stabilirea variantelor de partajare a sectorului de teren situat pe adresa XXXXX, din 24 aprilie 2014.

Prin hotărârea Judecătoriei Ialoveni din 15 noiembrie 2016 a fost admisă parțial acțiunea depusă de Veronica Chianu, s-a constatat faptul că bunul imobil și anume casa de locuit cu două nivele cu suprafața la sol 99,8 m.p. a fost construită în perioada anilor 2005-2006 de către foștii soți Veronica Chianu și Valeriu Chianu pe terenul Anastasiei Chianu cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în XXXXX și este bun imobil al acestora în devălmășie. În rest cerințele Veronicăi Chianu s-au respins, ca fiind neîntemeiate. (f.d.212, 222-227, vol.I)

Prin hotărârea suplimentară a Judecătoriei Ialoveni din 18 noiembrie 2016 s-a partajat terenul cu nr. cadastral XXXXX proprietate comună a lui Valeriu Chianu și Veronicăi Chianu, atribuind varianta II partea nr.2 (culoarea roșie) S-0,0580 ha Veronicăi Chianu, iar lui Valeriu Chianu i s-a atribuit în proprietate privată 1/2 cotă parte din bunul imobil cu același număr cadastral varianta II partea nr.1 (culoarea galbenă) cu S-0,0581 ha conform constatării specialistului din 24 aprilie 2014. Cheltuielile legate de judecarea pricinii au fost lăsate pe seama părților. (f.d.217-218, vol.I)

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 28 septembrie 2017 a fost respins apelul declarat de către Valeriu Chianu, s-a menținut hotărârea Judecătoriei Ialoveni din 15 noiembrie 2016 și cea suplimentară din 18 noiembrie 2016. (f.d.34, 35-40, vol.II)

La 05 ianuarie 2018 Valeriu Chianu a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 28 septembrie 2017, solicitând casarea hotărârilor judecătorești parțial, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii în partea ce ține de constatarea faptului că bunul imobil și anume casa de locuit individuală construită în

anii 2005-2006, pe terenul, proprietate privată a Anastasiei Chianu cu nr. cadastral XXXXX, situat în XXXXX este proprietate comună în devălmășie a foștilor soți (f.d.43-45, vol. II)

În motivarea cererii de recurs recurentul a invocat, că instanțele de judecată au interpretat în mod eronat legea și în acest sens au aplicat eronat normele de drept material. Instanțele de judecată au depășit limita atribuțiilor sale, prin constatarea dreptului de proprietate în devălmășie a foștilor soți asupra casei de locuit construită neautorizat pe terenul, care aparținea cu drept de proprietate Anastasiei Chianu, decedată la 23 decembrie 2016, în perioada procesului judiciar (vol.2, f.d.12) și a cărei moștenitor este conform testamentului din 15 noiembrie 2007.

A mai indicat că după decesul mamei sale Anastasia Chianu el a acceptat succesiunea testamentară. Prin urmare, bunurile care i-au aparținut defunctei, inclusiv casa de locuit acum îi aparține lui. Conform prevederilor art.372 alin.1 Cod Civil bunurile dobândite prin moștenire sau alt mod cu titlu gratuit, sunt proprietate exclusivă a persoanei care le-a dobândit. Instanțele de judecată nu au luat în considerație nici mențiunile sale precum că sumele expediate de Veronica Chianu nu au fost pentru construcția casei, sumele date au fost pentru întoarcerea datoriilor și alte cheltuieli curente ale familiei. Casa de locuit din litigiu dat a fost construită în totalitate din banii defunctei Anastasia Chianu, pe terenul acesteia.

În conformitate cu art. 434 alin. (1), (2) CPC recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Materialele cauzei atestă că decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 28 septembrie 2017, expediată părților la 06 noiembrie 2017 prin intermediul oficiului poștal, confirmare despre recepționarea acesteia de către părți la materialele dosarului lipsește. (f.d.41, vol. II)

În aceste circumstanțe recursul, depus la data de 05 ianuarie 2018, se consideră depus în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) CPC, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție prin încheierea din 07 martie 2018 a considerat recursul admisibil.

În conformitate cu art. 441 CPC, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) CPC, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

În conformitate cu art. 444 CPC recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

În conformitate cu art.445 alin. 1, lit. b) CPC instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

Verificând cele invocate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul depus de către Valeriu Chianu întemeiat și care urmează să fie admis din următoarele considerente.

În speță, instanța de recurs a constatat, că la data de 19 noiembrie 1999 Veronica Chianu a încheiat căsătoria cu Valeriu Chianu. La data de 07 noiembrie 1999 prin decizia nr. 8/11 Consiliul com. Răzeni li s-a alocat teren pentru construcția casei de locuit, asupra căruia au înregistrat dreptul de proprietate la data de 28 decembrie 2005. În legătură cu desfacerea căsătoriei Veronica Chianu a solicitat partajarea acestui teren în părți egale, acțiune care a fost admisă de instanțe. În această parte hotărârea instanțelor de judecată nu a fost contestată și instanța de recurs nu va verifica legalitatea soluției.

Părțile au o dispută asupra casei de locuit, care a fost obiectul acțiunii privind constatarea faptului construirii ei în comun de către soții Chianu și recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie asupra acestui imobil.

Cu referire la acest capăt de cerere instanța de recurs constată că bunul imobil aflat în litigiu are regim de construcție neautorizată, amplasată pe terenul cu nr. cadastral XXXX din XXXX. Terenul respectiv aparține cu drept de proprietate privată Anastasiei Chianu, care este mama lui Valeriu Chianu și fosta soacră a Veronicăi Chianu. Anastasia Chianu a fost parte la prezentul proces, dar în legătură cu decesul, care a survenit la etapa judecării cauzei în apel, a fost înlocuită de succesorul în drepturi moștenitorul testamentar Valeriu Chianu.

Veronica Chianu, adresându-se cu acțiune în instanță, pretinde că casa de locuit în 2 nivele cu suprafața 99,8 m.p., care până în prezent este construcție neautorizată, nefinisată, neînregistrată în Registrul bunurilor imobile, este proprietate în devălmășie, construită în comun de ea și fostul soț Valeriu Chianu. Reclamanta Veronica Chianu pretinde că a contribuit la construcția casei respective cu 25 000 euro, bani expediați pe numele soțului Valeriu Chianu în anii 2003-2005, când muncea în Italia.

Instanțele au acceptat acțiunea Veronicăi Chianu, constatând că casa de locuit cu două nivele cu suprafața la sol 99,8 m.p. a fost construită în perioada anilor 2005-2006 de către foștii soți Veronica Chianu și Valeriu Chianu pe terenul Anastasiei Chianu cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în XXXXX și este bun imobil al acestora în devălmășie.

Soluția instanței contravine prevederilor legale, în special alin.(1) art.20 din Codul familiei, care stabilește că bunurile dobândite de către soți în timpul căsătoriei aparțin ambilor cu drept de proprietate în devălmășie, conform legislației.

Prin urmare, ca un bun să fie recunoscut proprietate în devălmășie a soților, el trebuie să fie dobândit legal.

La caz, bunul este construit pe un teren străin, constituie o construcție neautorizată, care nu poate fi obiectul protejat al dreptului de proprietate.

Concluziile instanței de recurs se bazează pe următoarele constatări de fapt și de drept.

Potrivit art.329 Cod Civil construcțiile sunt prezumate a fi făcute de proprietarul terenului pe cheltuiala sa și îi aparțin acestuia până la proba contrară.

Proprietarul de teren care a efectuat construcții și alte lucrări cu materiale străine este obligat să plătească valoarea materialelor.

În cazul în care construcțiile sunt 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.

Din sensul legii rezultă că proprietarul terenului este și proprietarul construcției, iar terțul, la caz, Veronica Chianu, în situația când poate demonstra că a contribuit la construcția casei, ar putea solicita numai valoarea materialelor și costul muncii ori o sumă de bani egală cu creșterea valorii terenului, în condiția că proprietarul terenului păstrează construcțiile.

Prin urmare, prevederile art. 20 Codul familiei nu sunt aplicabile speței.

Mai mult ca atât, ambele instanțe au constatat că casa ridicată pe terenul Anastasiei Chianu este o construcție neautorizată.

Astfel, conform planului de amplasament al construcțiilor și amenajărilor din 14 februarie 2014 pe terenul cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în XXXXX, proprietate a cet. Anastasia Chianu, sunt amplasate mai multe construcții, două din ele fiind construcții de bază, iar construcția cu suprafața de 99,8 m.p. și anume construcția din litigiu este neautorizată. Faptul că casa de locuit este o construcție neautorizată a fost confirmat și prin actul de inspectare a construcțiilor neautorizate din data de 30 decembrie 2013.

Instanța de recurs menționează că la data de 14 mai 2015 prin prescripția seria ISC nr.000067 din 14 mai 2015 Inspekția de Stat în Construcții în urma controlului efectuat a constatat că pe teren se efectuează lucrări de construcție a unei case de locuit în două nivele, fără certificat de urbanism, documentație de proiect și autorizație de construire, fapt ce contravine Legii nr. 721-XIII din 02 februarie 1996 privind calitatea în construcții și anume art.22, 24. Proprietarului terenului Anastasiei Chianu i s-a propus de sistat lucrările de construcție până la obținerea autorizației de construire .Totodată, Anastasiei Chianu i-a fost întocmit procesul verbal seria AA nr.000131 cu privire la contravenție din 14 mai 2015.

Cetățenii trebuie să respecte anumite reguli pentru ca o casă construită să fie recunoscută drept proprietatea lor legitimă. Astfel, pentru efectuarea lucrărilor de construcție sau reconstrucție a unei case sau a unei anexe gospodărești, persoana

interesată este obligată să obțină un șir de documente, inclusiv: certificatul de urbanism pentru proiectare, documentația de proiect sau certificatul constatator, care confirmă aplicarea principiului aprobării tacite.

Potrivit art.28 al Legii nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție construcțiile executate în lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare, a documentației de proiect și a autorizației de construire sau a certificatului constatator, care confirmă aplicarea principiului aprobării tacite se consideră construcții neautorizate

Art.24, lit. a), c) al Legii nr. 721-XIII din 02 februarie 1996 stabilește că executanții lucrărilor de construcții răspund de îndeplinirea următoarelor obligații principale referitoare la calitatea construcțiilor: executarea lucrărilor de construcții numai pe baza autorizației obținute pentru fiecare obiect separat; începerea execuției lucrărilor numai la construcții autorizate în condițiile legii și numai pe baza și în conformitate cu proiecte verificate de verificatorii de proiecte atestați din cadrul instituțiilor autorizate în verificarea proiectelor.

Din actele prezentate se constată că pe acest teren în lipsa unei autorizații de construire a fost construită neautorizat casa de locuit în două nivele, construcția în prezent nefinisată și neînregistrată în registrul bunurilor imobile. Potrivit raportului de constatare tehnico-științifică nr.346 din 10 septembrie 2015 privind starea tehnică a bunului imobil, efectuat de expertul A. Achimov, gradul de execuție a elementelor constructive la construcția nefinisată constituie 65,4%.( f.d.155, vol.I)

În conformitate cu cele menționate instanța de recurs constată că instanțele de judecată la adoptarea hotărârilor fără să ia în considerație faptul că construcția din litigiu este una neautorizată, amplasată pe terenul Anastasiei Chianu, a recunoscut-o proprietate în devălmășie a soților Veronica și Valeriu Chianu .

Instanța de recurs menționează că în litigiile apărute asupra imobilului 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.

Conform celor menționate instanțele de judecată eronat și neîntemeiat au constatat faptul că bunul imobil casa de locuit cu două nivele a fost construită în anul 2005-2006 de foștii soți Veronica Chianu și Valeriu Chianu în curtea bunului imobil al Anastasiei Chianu cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața la sol de 99,8 m.p amplasată în XXXXX și este un bun al acestora în devălmășie.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere că prima instanță și instanța de apel au stabilit circumstanțele pricinii și nu este necesară verificarea suplimentară și administrarea de noi dovezi, însă au apreciat arbitrar probele administrate și au aplicat eronat normele de drept material, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de către Valeriu Chianu, de a casa parțial decizia Curții de Apel Chișinău din data de 28 septembrie 2017 și hotărârea Judecătoriei Ialoveni din data de 15 noiembrie 2016 și de a emite o nouă hotărâre de respingere a acțiunii

în partea constatării faptului că bunul imobil casa de locuit cu două nivele cu suprafața la sol de 99,8 m.p., amplasată pe terenul Anastasiei Chianu cu nr. cadastral XXXXX în XXXXX, a fost construită în anul 2005-2006 de foștii soți Veronica Chianu și Valeriu Chianu și că este un bun al acestora în devălmășie.

În temeiul celor expuse, în baza art. 445 alin. (1), lit. b) CPC Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

### **DECIDE:**

Se admite recursul declarat de către Valeriu Chianu.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 28 septembrie 2017 și hotărârea Judecătorei Ialoveni din 15 noiembrie 2016 în partea admiterii acțiunii privind constatarea faptului că bunul imobil casa de locuit cu două nivele cu suprafața la sol de 99,8 m.p., amplasată pe terenul Anastasiei Chianu cu nr. cadastral XXXXX în XXXXX, a fost construită în anul 2005-2006 de foștii soți Veronica Chianu și Valeriu Chianu și că este un bun al acestora în devălmășie și în această parte se adoptă o nouă hotărâre prin care cererea se respinge.

În rest decizia Curții de Apel Chișinău din 28 septembrie 2017 și hotărârea Judecătorei Ialoveni din 15 noiembrie 2016 se mențin.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Tatiana Vieru

judecători

Iuliana Oprea

Ion Druță

Luiza Gafton

Maria Ghervas