

Dosarul nr. 2ra-7/19

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani (D. Dulghieru)

instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (L.Bulgac, S. Gîrbu, G. Dașchevici)

## DECIZIE

06 februarie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătorii

Valeriu Doagă  
Galina Stratulat  
Dumitru Mardari  
Mariana Pitic  
Iurie Bejenaru

examinând recursul declarat de Tatiana Doroftei, reprezentată de avocatul Viorel Sîrghi,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Raisa Doroftei împotriva lui Andrei Doroftei și Tatiane Doroftei cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile,

împotriva deciziei din 07 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Tatiana Doroftei, reprezentată de avocatul Viorel Sîrghi și a fost menținută hotărârea din 27 iulie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, prin care acțiunea a fost admisă,

### c o n s t a t ă:

La data de 11 aprilie 2016, Raisa Doroftei a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Andrei Doroftei și Tatiane Doroftei cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că în anul 2001 a plecat în Italia la muncă, transferând banii fiului ei Doroftei Andrei. Din banii câștigați a hotărât să procure un lot de pământ pentru a construi o casuță de vacanță.

A invocat reclamanta că deoarece nu se afla în țară, la rugămintea ei, fiul Doroftei Andrei a procurat la data de 06 iunie 2005 lotul pomicol cu nr. 50, cu suprafața de 0,0585 ha, care se află în Î.P. „Miciurin”, situat în extravilanul Primăriei or. Durlești, mun. Chișinău, fapt confirmat prin contractul de vânzare – cumpărare a terenului nr. 2015, autentificat notarial. La momentul perfectării contractului, Doroftei Andrei se afla în căsătorie cu Doroftei Tatiana.

A mai invocat reclamanta că după procurarea lotului nominalizat, din banii trimiși fiului Doroftei Andrei, ultimul a început lucrările de construcție, între care, ridicarea pereților, acoperirea construcției casuței de vacanță, materialele de

construcție în acest sens fiind procurate din banii săi proprii, inclusiv și din cei obținuți de la înstrăinarea casei sale din r-nul Ungheni.

A afirmat reclamanta că în anul 2006 s-a finisat construcția casei de vacanță, în acest sens fiind întocmit procesul-verbal de recepție finală nr. 382 din 23 octombrie 2006. La înregistrarea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile, ca proprietari au fost indicați, atât Doroftei Andrei, cât și Doroftei Tatiana.

Reclamanta a precizat că lucrările de construcție au fost efectuate din banii ei, câștigați în străinătate, la fel a vândut casa care-i aparținea, situată în r-nul Ungheni. După revenirea în Republica Moldova, a continuat construcția căsuței de vacanță, cu suprafața de 64,1 m.p. Pe toată perioada cât a locuit în imobilul din litigiu, timp de 8 ani, pârâții nu au contribuit la întreținerea casei de locuit și a terenului aferent. Ea personal a efectuat lucrările de reparație, a achitat plata serviciilor comunale și altor plăți aferente imobilului. Nu a propus să înregistreze casa pe numele ei, deoarece dreptul ei la acest imobil nu a fost lezat de nimeni.

A indicat reclamanta că recent a aflat că nora ei Doroftei Tatiana, a înaintat cerere de chemare în judecată către fiul ei Doroftei Andrei privind partajul averii și a inclus în lista bunurilor proprietate comună în devălmășie terenul de pământ cu numărul cadastral xxxx și căsuța de vacanță cu numărul cadastral xxxx, situate pe adresa mun. Chișinău, or. Durlești.

A solicitat Raisa Doroftei recunoașterea dreptului de proprietate personală asupra bunului imobil (căsuța de vacanță) situat pe adresa xxxx și asupra lotului de pământ cu nr.50, cu suprafața de 0,0585 ha, care se află în ÎP „Miciurin”, situat la extravilanul xxxx.

Totodată, reclamanta a solicitat repunerea cererii de chemare în judecată în termenul de prescripție, din motiv că până în prezent nu retrăia că va rămâne fără loc de trai, deoarece pârâții sunt copiii ei și era sigură că nu vor pretinde la averea ce îi aparține, deoarece nu erau lezate drepturile ei la proprietate.

Prin hotărârea din 27 iulie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani, acțiunea depusă de Raisa Doroftei a fost admisă, a fost recunoscut dreptul de proprietate al Raisei Doroftei, asupra bunului imobil (căsuță de vacanță) cu numărul cadastral xxxx, amplasat în xxxx și asupra bunului imobil (lot de pământ), cu suprafața de 0,0585 ha, numărul cadastral xxxx, amplasat în xxxx, lot nr.50, a fost încasat în mod solidar, din contul lui Andrei Doroftei și Tatiana Doroftei, în beneficiul Raisei Doroftei cheltuielile de plată a taxei de stat în mărime de 5075 de lei.

Prin încheierea din 16 februarie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani a fost respinsă cererea cu privire la emiterea unei hotărâri suplimentare în cauza civilă menționată.

La data de 27 iulie 2017 Tatiana Doroftei, reprezentată de avocatul Viorel Sîrghi, a contestat cu apel hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani din 27 iulie 2017, solicitând casarea acesteia cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii depuse de Raisa Doroftei.

Prin decizia din 07 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de Tatiana Doroftei, reprezentată de avocatul Viorel Sîrghi, și a fost menținută hotărârea primei instanțe.

La data de 01 august 2018, Tatiana Doroftei, reprezentată de avocatul Viorel Sîrghi, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea

recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În motivarea recursului a indicat că instanța de apel la emiterea deciziei a interpretat în mod eronat legea și greșit a concluzionat că acțiunea depusă de Raisa Doroftei este imprescriptibilă.

La fel, a indicat că instanțele judecătorești ierarhic inferioare au apreciat în mod arbitrar probele privind presupusa constatare, precum că procurarea lotului de pământ și construcția casei din banii proprii a reclamatei se confirmă prin declarațiile pârâtului Andrei Doroftei, declarații care urmau a fi apreciate critic de către instanțele judecătorești.

A mai indicat că, atât instanța de apel, cât și prima instanță nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată și au aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată.

La data de 10 octombrie 2018 și la 11 octombrie 2018 Raisa Doroftei și respectiv Andrei Doroftei au depus referințe, prin care au solicitat declararea recursului depus de Tatiana Doroftei ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 21 noiembrie 2018 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrative lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri cu privire la respingerea acțiunii din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) Codul de procedură civilă, 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.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) și (2) Codul de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sînt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural. Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească: a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată; b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată; c) a interpretat în mod eronat legea.

Fiind investită cu acțiunea în cauză, avînd ca obiect al litigiului recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, căsuței de vacanță și lotului de pământ cu nr. 50, cu suprafața de 0,0585 ha, care se află în ÎP „Miciurin”, situat în extravilanul xxxx, precum și repunerea în termenul de prescripție a cererii de chemare în judecată, prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii cu recunoașterea dreptului de proprietate a Raisei Doroftei asupra bunului imobil (căsuță de vacanță) cu nr. cadastral xxxxx, amplasat în mun. xxxx și asupra bunului imobil (lot de pământ), cu suprafața de 0,0585 ha, numărul cadastral xxxx, amplasat în mun. xxxx, lot nr. 50. Soluția dată a fost menținută de către instanța de apel.

În susținerea temeiniciei concluziei date, instanțele de judecată ierarhic inferioare s-au bazat pe prevederile art. 5 alin. (1), 166 alin. (1), 117, 118 alin. (3) și

130 CPC, 320 și 329 Codul civil, și au concluzionat că probele administrate la actele cauzei și depozițiile martorilor confirmă că anume din mijloacele bănești ale reclamantei Raisei Doroftei a fost procurat lotul de teren în litigiu și edificată casa de vacanță, iar această circumstanță de fapt servește incontestabil temei de recunoaștere a dreptului de proprietate, în special în contextul în care aportul la dobândire a acestor bunuri imobile a fost adusă munca și mijloacele financiare necesare a Raisei Doroftei, fapt confirmat chiar și de fiul acesteia, Doroftei Andrei.

În astfel de circumstanțe, instanțele judecătorești ierarhic inferioare au conchis că imobilul, casa de vacanță și lotul de pământ cu suprafața de 0,0585 ha amplasat în xxxx, reprezintă proprietatea privată a reclamantei Raisa Doroftei și urmează a fi supuse regimului proprietății private cu drepturile și obligațiile înscrise în lege.

Totodată, instanțele de judecată inferioare au concluzionat că cerința reclamantei Raisa Doroftei privind repunerea în termenul de prescripție a acțiunii este inoportună, deoarece acțiunile de apărare a dreptului de proprietate în natura acestora sunt imprescriptibile.

Instanța de recurs constată, însă, că deși, la soluționarea cauzei au fost stabilite pe deplin circumstanțele care au importanță pentru judecarea cauzei în fond, concluziile instanțelor de judecată în privința admiterii acțiunii în sensul menționat mai sus sunt incorecte, rezultate din neaplicarea de către instanțele de judecată ierarhic inferioare a normelor de drept material aplicabile la caz precum și aprecierea incorectă a probelor prezentate în speță.

Astfel, pe parcursul examinării cauzei s-a stabilit că la data de 06 iunie 2005 între Balaur Vladimir în calitate de vânzător și Doroftei Andrei în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a lotului de pământ. Obiectul contractului de vânzare-cumpărare l-a constituit lotul pomicol de pământ xxxxx, mun. Chișinău, cu suprafața de 0,0585 ha. Prețul de vânzare a bunului imobil a fost de 10000 de lei. Contractul în cauză a fost autentificat de notarul Mamadjanova Tatiana și înregistrat în Registrul actelor notariale cu numărul 2015, iar la data de 15 iunie 2005 a fost înregistrat și în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral xxxxx.

S-a mai stabilit că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral xxxx, pe terenul menționat a fost ridicată o construcție cu suprafața de 64,1 m.p. cu modul de folosință „casă de vacanță”. Construcția a fost înscrisă în Registrul bunurilor imobile în temeiul dispoziției Primăriei or. Durlești nr. 307 din 25 octombrie 2006 și a procesului verbal de recepție nr. 382 din 23 octombrie 2006. Conform aceluiași extras, terenul cu numărul cadastral xxxx și construcția cu numărul cadastral xxxx, aparțin cu drept de proprietate lui Andrei Doroftei și Tatiana Doroftei, ambii deținând cota parte de 1.0.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În conformitate cu art. 121 Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Iar, art. 122 alin. (1) Codul de procedură civilă, prevede că, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

În conformitate cu art. 130 Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanța judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele. Proba este declarată ca fiind veridică dacă instanța constată prin cercetare și comparare cu alte probe că datele pe care le conține corespund realității.

Conform art. 46 alin. (1) și (2) din Constituția RM, dreptul la proprietate privată precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.

Conform art. 1 & 1 din Primul Protocol adițional la Convenția europeană pentru Drepturile Omului, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Mai mult, art. 320 Codul civil, prevede că dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobândește de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate. În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ. Prin lege se pot reglementa și alte moduri de dobândire a dreptului de proprietate.

Iar, art. 321 Codul civil, stipulează că dreptul de proprietate este transmis dobânditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel. În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Conform art. 40<sup>4</sup> alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, pentru înregistrarea bunului imobil construit și a dreptului de proprietate asupra lui se prezintă documentul ce confirmă dreptul de proprietate sau dreptul de folosință (superficie, arendă) asupra terenului beneficiarului (investitorului) construcției și documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție.

Documentele referitoare la teren nu sunt necesare în cazul în care dreptul asupra terenului a fost deja înregistrat.

Astfel, din materialul probator administrat la actele cauzei rezultă cu certitudine că terenul cu suprafața de 0,0585 ha cu nr. cadastral xxxx, amplasat în xxxx, ÎP „Miciurin”, lot nr. 50, a fost dobândit în proprietate de către Andrei

Doroftei în baza contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu Vladimir Balaur la data de 06 iunie 2005, autentificat de notarul Tatiana Mamadjanova și înregistrat sub nr. 2015 (f.d. 10, vol. I), fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 15 iunie 2005, iar dreptul de proprietate asupra căsuței de vacanță cu nr. cadastral xxxxx, amplasată pe respectivul teren, a fost dobândit în baza dispoziției Primăriei Durlști nr. 307 din 25 octombrie 2006 și procesul-verbal de recepție finală nr. 328 din 23 octombrie 2006, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 20 noiembrie 2016 (f.d. 12, vol. I).

Este cert faptul că aceste bunuri imobile au fost dobândite de fiul reclamantei/intimate Raisa Doroftei, Andrei Doroftei, când se afla în căsătorie cu Tatiana Doroftei, motiv din care ambele bunuri imobile au fost înregistrate cu drept de proprietate comună în devălmășie a ambilor soți.

În aceste circumstanțe, Colegiul conchide că este neîntemeiată concluzia instanțelor ierarhic inferioare cu privire la admiterea acțiunii, deoarece contrar prevederilor art. 118 Codul de procedură civilă, Raisa Doroftei a invocat doar faptul că terenul și casa de vacanță în litigiu au fost procurate din mijloacele financiare ale acesteia și că la moment îi sunt încălcate drepturile acesteia prevăzute de art. 46 din Constituția RM și art. 320 Codul civil, fără a prezenta probe pertinente și concludente care ar demonstra cu certitudine circumstanțele pe care și-a întemeiat acțiunea. Mai mult, pretențiile reclamantei sunt lipsite și de suport legal.

În temeiul celor expuse, instanța de recurs apreciază critic concluzia instanțelor inferioare de judecată bazată pe depozițiile martorilor Donțov Alexandru și Donțova Nadejda, care au indicat că de toate lucrările de construcție a imobilului în litigiu s-a ocupat inițial Andrei Doroftei, iar ulterior Raisa Doroftei care s-a implicat cu surse financiare la construcția, întreținerea casei de locuit și a lotului în ansamblu.

La fel, Colegiul nu poate reține nici concluzia instanței de apel, bazată pe explicațiile lui Andrei Doroftei, precum că urmează a fi recunoscut dreptul de proprietate a reclamantei asupra bunurilor imobile din litigiu pe motiv că drept aport la dobândirea a bunurilor litigioase a fost adusă munca și mijloacele financiare necesare a Raisa Doroftei, deoarece acesta este fiul reclamantei, cu atât mai mult că la moment se află în proces de divorț și de partaj a averii cu recurenta Tatiana Doroftei.

Or, Raisa Doroftei nu l-a împuternicit pe Andrei Doroftei să procure pentru ea un lot de pământ, nu a prezentat probe că a transmis în perioada anilor 2001-2005 careva bani lui Andrei Doroftei pentru procurarea lotului de pământ cu suprafața de 0,0585 ha cu nr. cadastral xxxx amplasate în xxxx, prin urmare rezultă că lucrările și materialele de construcție au fost procurate din mijloacele comune a familiei Doroftei Andrei și Tatiana.

Colegiul reține că este neprobată și nu corespunde adevărului susținerea reclamantei precum că bunurile imobile au fost procurate și din banii obținuți de la vânzarea casei din r-nul Ungheni, deoarece casa din r-nul Ungheni, s. Sculeni, str. Ion Creangă a fost vândută în anul 2010, adică cu mult timp după procurarea lotului de pământ și finisarea construcției casei amplasate în xxxx. Construcția casei a fost finalizată în anul 2006 (f.d. 12, 13, vol. I), iar casa din r-nul Ungheni a fost vândută în anul 2010, fapt prin care se dovedește că banii obținuți de la vânzarea casei din r-nul Ungheni nicidecum nu au putut fi folosiți la procurarea și construcția bunurilor imobile din litigiu (f.d. 93-95, vol. I).

Nu pot fi reținute nici susținerile Raisei Doroftei precum că, după reîntoarcerea dînzei în Republica Moldova, aceasta a continuat construcția casei și că ea personal a achitat plata serviciilor comunale și alte plăți aferente imobilului. Or, faptul locuirii temporare sau permanente a reclamantei în casa de vacanță din litigiu și plata unor servicii comunale de care a beneficiat, nicidecum nu constituie temei legal pentru a recunoaște dreptul acesteia de proprietate asupra bunurilor imobile din litigiu.

În circumstanțele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe neîntemeiate și urmează a fi casate cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii.

Astfel, din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de Tatiana Doroftei, reprezentată de avocatul Viorel Sîrghi, cu casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe și de a pronunța o nouă hotărâre, prin care acțiunea depusă de Raisa Doroftei împotriva lui Andrei Doroftei și Tatiane Doroftei cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil (căsuță de vacanță) cu numărul cadastral xxxx, amplasat în xxxx și asupra bunului imobil (lot de pământ), cu suprafața de 0,0585 ha, numărul cadastral xxxx, amplasat în xxxx, de respins ca fiind neîntemeiată.

Totodată, instanța de recurs consideră că nu poate fi reținut argumentul recurentei cu privire la aceea că acțiunea Raisei Doroftei este depusă cu omiterea termenului de prescripție, în acest sens sunt întemeiate concluziile instanțelor de judecată ierarhic inferioare precum că acțiunea în apărarea dreptului de proprietate, în natura acestora sunt imprescriptibile, or dreptul de proprietate este garantat, iar apărarea acestuia pe cale judecătorească, nu poate fi îngădit sub nici o condiție de prescriptibilitate.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de Tatiana Doroftei, reprezentată de avocatul Viorel Sîrghi.

Se casează decizia din 07 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 27 iulie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Raisa Doroftei împotriva lui Andrei Doroftei și Tatiane Doroftei cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile și se pronunță o hotărâre nouă, prin care:

Se respinge acțiunea depusă de Raisa Doroftei împotriva lui Andrei Doroftei și Tatiane Doroftei cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Valeriu Doagă

judecătorii

Galina Stratulat

Dumitru Mardari

Mariana Pitic

Iurie Bejenaru