

Dosarul nr. 2ra-567/19

Prima instanță: Judecătoria Cahul, sediul Cantemir ( jud.: S. Caitaz)

Instanța de apel: Curtea de Apel Cahul (jud.: G. Vavrin, I. Dănăilă, T. Berdilă)

## DECIZIE

29 mai 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătorii

Valeriu Doagă  
Mariana Pitic  
Iurie Bejenaru  
Nicolae Craiu  
Tamara Chișca-Doneva

examinând recursul declarat de către Victoria Costandachi,  
în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Alexandra  
Cozma împotriva lui Vasilii Dulgeru și Victoriei Costandachi, intervenienți accesorii,  
Primăria comunei Cîrpești, raionul Cantemir, Instituția Publică „Agenția Servicii  
Publice”, Serviciul Cadastral Cantemir și notarul public, Natalia Mocanu cu privire la  
recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului, constatarea nulității  
contractului de donație și partajarea proprietății comune în devălmășie,

împotriva deciziei din 27 noiembrie 2018 a Curții de Apel Cahul, prin care au  
fost respinse apelurile declarate de către Alexandra Cozma, reprezentată de avocatul  
Mihai Josan și de către Victoria Costandachi, și a fost menținută hotărârea din 2 martie  
2018 și hotărârea suplimentară din 3 iulie 2018 a Judecătoriei Cahul, sediul Cantemir,

### c o n s t a t ă :

La 15 mai 2017, Alexandra Cozma, reprezentată de avocatul Mihai Josan a depus  
cerere de chemare în judecată împotriva lui Vasilii Dulgeru și Victoriei Costandachi,  
intervenienți accesorii, Primăria comunei Cîrpești, raionul Cantemir, Oficiul Cadastral  
Teritorial Cantemir (în prezent Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, Serviciul  
Cadastral Cantemir) și notarul public, Natalia Mocanu cu privire la recunoașterea  
dreptului de proprietate asupra terenului, constatarea nulității contractului de donație și  
partajarea proprietății comune în devălmășie.

Reclamanta în motivarea acțiunii a indicat că la 3 ianuarie 1991, între Alexandra  
Cozma și Vasilii Dulgeru a fost încheiată căsătoria, care la 5 octombrie 2003 a fost  
desfăcută.

Alexandra Cozma a susținut că din căsătorie, s-au născut trei copii, care la  
moment locuiesc cu ea.

A relatat că la 4 aprilie 1994, Consiliul local Cîrpești, i-a atribuit familie sale,  
terenul sub construcția unei casei de locuit individuale, cu suprafața de 0,1391 ha, pe

care a fost construită fundamentul casei de locuit.

În același timp, după desfacerea căsătoriei, la 31 iulie 2014, Vasilii Dulgeru, a obținut de la Primăria satului Cîrpești, raionul Cantemir, titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, care a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Cantemir, la 20 octombrie 2015, cu atribuirea nr. cadastral XXXX.

Reclamanta a specificat că Oficiul Cadastral Teritorial Cantemir, a înregistrat terenul menționat în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și a certificatului eliberat de Primăria satului Cîrpești, raionul Cantemir, cu nr. 843 din 13 iulie 2015, doar pe numele lui Vasilii Dulgeru, cu toate că terenul a fost atribuit în timpul căsătoriei, astfel fiind considerat proprietate comună în devălmășie a soților.

În acest sens, a susținut că conform pct. 39 al art. 3 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, la înregistrarea dreptului de proprietate comună în devălmășie asupra terenului atribuit întregii familii, în Registrul bunurilor imobile se indică datele despre toți membrii de familie, în baza extrasului din Registrul de evidență a gospodăriilor sau a certificatului eliberat de autoritatea administrației publice locale.

Astfel, reclamanta a considerat că din greșeala administrației publice locale Cîrpești, dânsa nu a fost indicată de către Oficiul Cadastral Teritorial Cantemir în Registrul bunurilor imobile, iar ca urmare a fost lipsită de dreptul la ½ cotă-parte din terenul menționat.

A menționat că la 12 august 2016, Vasilii Dulgeru, fără consimțământul dânzei, prin intermediul reprezentantului său, prin procură, Eugenia Vardanean, a încheiat contractul de donație a terenului menționat cu Victoria Costandachi, care a fost autentificat de notarul public Natalia Mocanu sub nr. 7350, fiind lipsită de proprietate asupra ½ din terenul sus menționat.

Reclamanta a opinat că la moment Vasilii Dulgeru, are o altă familie și locuiește în Federația Rusă și nu are nevoie în terenul menționat, însă dânsa având trei copii, consideră necesar de a construi o casă pe acest teren.

A mai susținut că despre existența contractului de donație, a aflat din certificatul nr. 0002/17/4013, eliberat de ÎS „Cadastru” la 13 martie 2017.

Reclamanta a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate la ½ cotă-parte din terenul cu destinație - construcție, cu suprafața de 0,1391 ha, nr. cadastral XXXX, situat în satul XXXX, raionul XXXX; constatarea nulității contractului de donație nr. 7350 din 12 august 2016, autentificat de notarul public, Mocanu Natalia; partajarea proprietății comune în devălmășie a Alexandrei Cozma și Vasilii Dulgeru, și anume, cu transmiterea în proprietatea Alexandrei Cozma a întregului teren cu suprafața de 0,1391 ha, cu nr. cadastral XXXX, situat în satul XXXX, raionul XXXX și încasarea de la ultima în folosul lui Vasilii Dulgeru a prețului pentru ½ a terenului menționat, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Cantemir, să modifice înscrisul din Registrul bunurilor imobile cu privire la dreptul de proprietate asupra terenului menționat, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 2 martie 2018 a Judecătoriei Cahul, sediul Cantemir, a fost admisă parțial acțiunea depusă de către Alexandra Cozma împotriva lui Vasilii Dulgeru și Victoria Costandachi. A fost constatată nulitatea parțială a contractului de donație încheiat la 12 august 2016, între Vasilii Dulgeru și Victoria Costandachi, în partea donării Victoriei Costandachi de către Vasilii Dulgeru a ½ cotă-parte din terenul nr. cadastral XXXX, situat în intravilanul satului XXXX, raionul XXXX, cu o

suprafața totală de 0, 1391 ha, nr. cadastral XXXX, evaluat de părți la suma de 1 500 de lei. În rest, pretențiile Alexandrei Cozma s-au respins. S-a încasat de la Vasilii Dulgeru și Victoria Costandachi în beneficiul Alexandrei Cozma suma de 700 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Prin hotărârea suplimentară din 3 iulie 2018 a Judecătoriei Cahul, sediul Cantemir, a fost recunoscut dreptul de proprietate asupra ½ cotă-parte din terenul cu destinație – construcție, cu suprafața de 0,1391 ha, nr. cadastral XXXX din satul XXXX, raionul XXXX după Alexandra Cozma.

La 20 martie 2018, Alexandra Cozma, reprezentată de avocatul Josan Mihai a declarat apel împotriva hotărârii din 2 martie 2018 și hotărârii suplimentare din 3 iulie 2018 a Judecătoriei Cahul, sediul Cantemir.

Prin decizia din 27 noiembrie 2018 a Curții de Apel Cahul, au fost respinse apelurile declarate de către Alexandra Cozma, reprezentată de avocatul Mihai Josan și de către Victoria Costandachi și a fost menținută hotărârea din 2 martie 2018 și hotărârea suplimentară din 3 iulie 2018 a Judecătoriei Cahul, sediul Cantemir.

La 23 ianuarie 2019, prin intermediul oficiului poștal, Victoria Costandachi a declarat recurs împotriva deciziei din 27 noiembrie 2018 a Curții de Apel Cahul.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel, reiterând motivele de fapt și de drept expuse pe parcursul examinării cauzei.

A considerat că în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, Vasilii Dulgeru, unchiul său, a obținut dreptul de proprietate asupra terenului, care a achitat impozitele pentru terenul respectiv, timp de 11 ani, după desfacerea căsătoriei cu Alexandra Cozma.

Recurenta și-a întemeiat prezenta cerere de recurs în baza art. 11, 20, 23 și 90 ale Codului funciar.

A solicitat admiterea recursului, casarea hotărârilor judecătorești, cu emiterea unei hotărâri noi și compensarea cheltuielilor de judecată.

În conformitate cu art. 434 Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Curtea de Apel Cahul a pronunțat decizia contestată la 27 noiembrie 2018.

Recurenta a recepționat decizia instanței de apel la 3 ianuarie 2019, astfel, recursul este în termen (f.d. 251, vol.I)

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

Prin încheierea din 10 aprilie 2018 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de către Victoria Costandachi a fost considerat admisibil.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Cod de procedură civilă, 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 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Examinând recursul declarat de către Victoria Costandachi, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție îl consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel cu remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

După cum denotă actele cauzei, la 3 ianuarie 1991, Alexandra Spînu (Dulgeru) a încheiat căsătoria cu Vasilii Dulgeru, fapt confirmat prin certificatul de căsătorie nr. 598668. (f.d. 7, vol. I)

Se constată că din viața în comun, s-au născut trei copii: fiul Radion Dulgeru la XXXX, fapt confirmat prin certificatul de naștere seria V-FP nr. 383121 (f.d. 16, vol.I), fiica Ecaterina Dulgeru la XXXX, fapt confirmat prin certificatul de naștere seria NA-VI nr. 2200554 (f.d. 17, vol.I) și fiul Ghenadie Dulgeru la XXXX, fapt confirmat prin certificatul de naștere seria NA-VI nr. 2426535, părinții cărora în certificate de naștere sunt indicați: tata – Vasile Dulgeru și mama- Alexandra Cozma (Dulgeru). (f.d. 18, vol.I)

Prin certificatul provizoriu ce confirmă dreptul de proprietate, posesiune și beneficiere funciară, eliberat lui Vasilii Dulgeru, în baza deciziei Primăriei satului Cîrpești nr. 04 din 4 aprilie 1994, a fost pus la dispoziție terenul cu suprafața de 0,1391 ha, cu destinația terenului pentru construcții, în intravilanul satului XXXX, raionul XXXX. Totodată, a fost indicat că proprietarul, beneficiarul funciar și posesorul căruia i-a fost înmănat acest certificat provizoriu este Ion Boișteanu, valabil până la eliberarea titlului de proprietate, posesiune și beneficiere funciară. (f.d. 10, vol. I)

Ulterior, la 5 octombrie 2003, a fost desfăcută căsătoria încheiată între Alexandra Dulgeru și Vasilii Dulgeru, fapt confirmat prin certificatul de divorț seria D-IV nr. 0496356, iar după căsătorie, Alexandra Dulgeru a obținut numele Spînu. (f.d. 8, vol.I)

Prin certificatul de căsătorie seria CS-V nr. 1353226, se confirmă că între Fiodor Cozma și Alexandra Spînu a fost încheiată căsătoria la 27 iunie 2004, iar după căsătorie Alexandra Spînu a obținut numele de Alexandra Cozma. (f.d. 9, vol.I)

Prin titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.XXXX eliberat lui Vasilii Dulgeru, se atestă că prin decizia nr. 04 din 4 aprilie 1994, ultimului (deținătorului) i-a fost repartizat în proprietate privată, pământul cu suprafața totală de 0,1391 ha în hotarele indicate în plan, eliberat la 31 iulie 2014 și trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri sub nr. 843 din 1 ianuarie 2015 (corectat). (f.d. 99, vol.I)

Prin urmare, se constată că la 12 august 2016, în baza contractului de donație înregistrat sub nr. 7350, Vasilii Dulgeru, în calitate de donator, reprezentat de către Eugenia Vardanean, în baza procurii, a donat cu titlu gratuit Victoriei Costandachi, în calitate de donatar, terenul pentru construcții, cu suprafața totală 0,1391 ha, situat în intravilanul satului XXXX, raionul XXXX, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral XXXX. (f.d. 11-14, vol.I)

Conform informației din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral XXXX, situat în intravilanul satului XXXX, raionul XXXX, aparține cu 1.0 cotă-parte Victoriei Costandachi, în baza contractului de donație nr. 7350 din 12 august 2016, supus înregistrării la aceeași dată. (f.d. 15, vol.I)

Este cert și faptul că conform informației din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral XXXX, situat în satul XXXX, raionul XXXX, la situația din 2 august 2016 aparținea cu 1.0 cotă-parte lui Vasilii Dulgeru, în baza titlului de autentificare a

dreptului deținătorului de teren nr. XXXX din 31 iulie 2014 (2101/15/8124), supus înregistrării la 20 octombrie 2015. (f.d. 97, vol.I)

Totodată, prin adeverința nr. 8526 din 1 august 2016 eliberată de OCT Cantemir filiala ÎS „Cadastru”, conform pct. 4 al Hotărârii Guvernului Republicii Moldova nr. 829 din 18 decembrie 1995, Vasilii Dulgeru în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. cadastral XXXX eliberat de Primăria satului Cîrpești, este proprietar al unui lot de pământ situat în hotarele Primăriei comunei (satului) Cîrpești, raionul Cantemir. (f.d. 98, vol.I)

La fel, la caz s-a stabilit că Consiliul local Cîrpești, raionul Cantemir prin răspunsul nr. 6 din 12 aprilie 2017 a comunicat la cererea Alexandrei Cozma din 12 aprilie 2017, că titlul de proprietate cu nr. cadastral XXXX eliberat pe numele lui Vasilii Dulgeru a fost eliberat legal. A informat că există decizia Primăriei nr. 04 din 4 aprilie 1994, prin care a fost pus la dispoziție lui Vasilii Dulgeru, terenul cu suprafața de 0,1391 ha, cu destinația pentru construcția casei de locuit, în intravilanul satului XXXX, raionul XXXX, însă copia deciziei nu poate fi eliberată din motivul că actele respective sunt păstrate în arhiva raională, de la care nu a parvenit niciun răspuns. Suplimentar a fost menționat că în Registrele de evidență a terenurilor eliberate cetățenilor sub construcția caselor de locuit, sunt date sigure precum că Vasilii Dulgeru a primit aproximativ în anul 1989 acest teren, anexându-se 2 copii din Registrele deținătorilor de teren datate cu anul 1994. (f.d. 19, vol.I)

Înaintând acțiunea în judecată împotriva lui Vasilii Dulgeru și Victoriei Costandachi, Alexandra Cozma (Dulgeru) a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate la  $\frac{1}{2}$  cotă-parte din terenul cu destinație - construcție, cu suprafața de 0,1391 ha, nr. cadastral XXXX, situat în satul XXXX raionul XXXX; constatarea nulității contractului de donație nr. 7350 din 12 august 2016, autentificat de notarul public, Mocanu Natalia; partajarea proprietății comune în devălmășie a Alexandrei Cozma și Vasilii Dulgeru, și anume, cu transmiterea în proprietatea Alexandrei Cozma a întregului teren cu suprafața de 0,1391 ha, cu nr. cadastral XXXX, situat în satul Cîrpești, raionul Cantemir și încasarea de la ultima în folosul lui Vasilii Dulgeru a prețului pentru  $\frac{1}{2}$  a terenului menționat, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Cantemir, să modifice înscrisul din Registrul bunurilor imobile cu privire la dreptul de proprietate asupra terenului menționat, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Fiind investită cu judecarea speței în cauză prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a acțiunii și a fost constatată nulitatea parțială a contractului de donație încheiat la 12 august 2016, între Vasilii Dulgeru și Victoria Costandachi, în partea donării Victoriei Costandachi de către Vasilii Dulgeru a  $\frac{1}{2}$  cotă-parte din terenul nr. cadastral XXXX, situat în intravilanul s. XXXX, raionul XXXX, cu o suprafața totală de 0, 1391 ha, nr. cadastral XXXX, evaluat de părți la suma de 1 500 de lei. În rest, pretențiile Alexandrei Cozma s-au respins. S-a încasat de la Vasilii Dulgeru și Victoria Costandachi în beneficiul Alexandrei Cozma, suma de 700 de lei, cu titlu de cheltuieli de judecată.

Prin hotărârea suplimentară din 3 iulie 2018 a Judecătoriei Cahul, sediul Cantemir, a fost recunoscut dreptul de proprietate asupra  $\frac{1}{2}$  cotă-parte din terenul cu destinație - construcție cu suprafața de 0,1391 ha, nr. cadastral XXXX din satul Cîrpești, raionul Cantemir după Alexandra Cozma.

Judecând apelurile declarate de către Alexandra Cozma, reprezentată de avocatul

Mihai Josan și de către Victoria Costandachi, instanța de apel a ajuns la concluzia netemeinicii apelurilor și menținerea hotărârilor primei instanțe.

Pentru a decide astfel, Curtea de Apel Cahul a reținut prevederile art. 216 alin. (1), 217 alin. (1), (3), 220 alin. (1), 315 alin. (1), 369 alin. (2), (3) și 371 alin. (1), (2) ale Codului civil, art. 19 alin. (1), 25 alin. (8) și 26 alin. (1) ale Codului Familiei.

Instanța de apel având în susținere normele menționate supra, a remarcat că legiuitorul a instituit imperativ că bunurile dobândite de soți în timpul căsătoriei, urmează să fie recunoscute ca proprietate comună în devălmășie.

În aceeași ordine de idei, Curtea de Apel Cahul a constatat că Alexandra Cozma deține dreptul de proprietate asupra ½ cotă-parte din terenul litigios, în temeiul legii, face parte din proprietatea comună în devălmășie a soților, partajarea căreia se efectuează conform prevederilor ce țin de acest tip de proprietate comună.

La fel, analizând materialele cauzei, s-a stabilit că Alexandra Cozma este coproprietar legal asupra terenului în cauză, în egală măsură ca și Vasilii Dulgeru, iar dreptul de proprietate este unul absolut și perpetuu.

Cu referire la constatarea nulității contractului de donație din 12 august 2016, instanța de apel a considerat că prima instanță just a concluzionat de a recunoaște nulitatea parțială a acestuia. Or, actul juridic respectiv, a fost încheiat fără acordul Alexandrei Cozma, care este coproprietara terenului.

Respectiv, în partea înstrăinării a ½ cotă-parte din terenul litigios, contractul de donație urmează a fi recunoscut nul, deoarece contravine normelor imperative.

Finalmente, Curtea de Apel Cahul a reținut că dreptul de proprietate a Alexandrei Cozma cu privire la partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie a soților, nu poate înceta în termenul de 3 ani, aceasta deoarece acțiunea privind nulitatea absolută a actului juridic este imprescriptibilă.

Instanța de recurs conchide, însă, că o astfel de soluție rezultă din nedeterminarea exactă a naturii juridice a litigiului, criteriu, care presupune prin sine lămurirea completă și certă a situației de fapt sub toate aspectele, mai mult că concluziile instanței de apel sunt bazate pe o apreciere unilaterală și arbitrară a materialului probator, fapt ce vine în contradicție cu normele de drept procedural.

În conformitate cu art. 118 alin. (3) Cod de procedură civilă, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Iar, în conformitate cu art. 373 alin. (1) și (2) Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță; instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Reieșind din limitele judecării apelului consfințite în norma enunțată, instanța de recurs reține că contrar acestor prevederi, instanța de apel judecând apelul a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor cauzei, referindu-se doar la susținerile Alexandrei Cozma, fără a examina legalitatea și temeinicia hotărârii supusă apelului

sub toate aspectele, în raport cu regulile și legislația ce guvernează litigiul în cauză.

Conform art.19 alin. (1) și 20 alin. (3), (5) ale Codului familiei, bunurile dobândite de către soți în timpul căsătoriei sunt supuse regimului proprietății în devălmășie. Sunt proprietate în devălmășie a soților bunurile mobile și imobile, valorile mobiliare, depunerile și cotele de participație în capitalul social din instituțiile financiare sau societățile comerciale, care au fost construite, constituite, procurate sau făcute din contul mijloacelor comune, precum și alte bunuri dobândite în timpul căsătoriei, chiar dacă sunt procurate sau depuse pe numele unuia dintre soți.

Sunt proprietate în devălmășie a soților bunurile care au fost dobândite din ziua încheierii căsătoriei până în ziua încetării acesteia. Instanța judecătorească este în drept, în baza cererii soțului interesat care nu este vinovat de desfacerea căsătoriei, să declare bunurile dobândite de către el în perioada cât soții au dus gospodăria separate proprietate a acestuia.

În același timp, art. 371 al Codului civil (în vigoare la momentul emiterii deciziei), reglementează noțiunea proprietății comune în devălmășie a soților, și anume că bunurile dobândite de soți în timpul căsătoriei sunt 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. Orice bun dobândit de soți în timpul căsătoriei se prezumă proprietate comună în devălmășie până la proba contrară.

Iar, conform art. 39 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, la înregistrarea dreptului de proprietate comună în devălmășie asupra bunurilor imobile, în baza cererii unuia sau a ambilor soți, în Registrul bunurilor imobile se indică datele despre ambii soți dacă aceste bunuri au fost procurate sau construite în timpul căsniciei lor și dacă contractul dintre soți, autentificat notarial, nu prevede altfel. Neînscrierea în Registrul bunurilor imobile a datelor despre celălalt soț nu conduce la pierderea de către acesta a dreptului de proprietate asupra bunurilor procurate sau construite în timpul căsniciei.

În sensul normelor enunțate este de înțeles că proprietate comună în devălmășie a soților se distinge prin aceea că aparține nefracționat soților și are ca obiect bunuri comune nefracționate în materialitatea lor.

Temei pentru apariția proprietății comune în devălmășie este căsătoria în forma prevăzută de lege, adică înregistrată la oficiul de stare civilă.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că speța supusă analizei are ca obiect, recunoașterea dreptului de proprietate la  $\frac{1}{2}$  cotă-parte din terenul cu destinație - construcție, cu suprafața de 0,1391 ha, nr. cadastral XXXX, situat în satul XXXX, raionul XXXX; constatarea nulității contractului de donație nr. 7350 din 12 august 2016, autentificat de notarul public, Mocanu Natalia; partajarea proprietății comune în devălmășie a Alexandrei Cozma și Vasilii Dulgeru, și anume, cu transmiterea în proprietatea Alexandrei Cozma a întregului teren cu suprafața de 0,1391 ha, cu nr. cadastral XXXX, situat în satul XXXX, raionul XXXX și încasarea de la ultima în folosul lui Vasilii Dulgeru a prețului pentru  $\frac{1}{2}$  a terenului menționat, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Cantemir, să modifice înscrisul din Registrul bunurilor imobile cu privire la dreptul de proprietate asupra terenului menționat, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Raportând la caz prevederile legale enunțate în coroborare cu relatările stabilite instanța de recurs remarcă că articolele din Codul civil și Codul familiei la care s-a

făcut referire supra, indică cu claritate care bunuri se atribuie proprietății comune în devălmășie a soților, iar reclamanta Alexandra Cozma (Dulgeru), în cererea de chemare în judecată a invocat drept temei de recunoașterea a dreptului de proprietate la ½ cotă-parte din terenul cu destinație – construcție și constatarea nulității contractului de donație nr. 7350 din 12 august 2016, faptul că la 4 aprilie 1994, fiind în căsătorie cu Vasilii Dulgeru, Consiliul local Cîrpești, i-a atribuit familiei sale și din greșeala administrației publice locale Cîrpești, dânsa nu a fost indicată de către Oficiul Cadastral Teritorial Cantemir în Registrul bunurilor imobile, fiind lipsită de dreptul la ½ cotă-parte din terenul menționat.

Or, în speță, nu au fost stabilite pe deplin aceste împrejurări invocate de către Alexandra Cozma.

La caz, prezintă relevanță și stipulările art. 320 alin. (3), 321 alin. (2), 499 alin. (1) Cod civil (în vigoare la momentul emiterii deciziei), care prevăd că în cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ. În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în Registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege. Drepturile reale asupra imobilelor supuse înscrierii potrivit legii se vor dobândi atât între părți, cât și față de terți numai prin înscrierea în Registrul bunurilor imobile a constituirii sau strămutării lor în temeiul acordului de voință dintre părți.

Incidente sunt și dispozițiile art. 4 și 20 ale Codului funciar, care indică că prin deținători de terenuri se înțeleg titularii dreptului de proprietate, de posesiune, de beneficiere funciară. Documentele ce confirmă drepturile deținătorilor de teren sunt: titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat de autoritățile administrației publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sau de către Agenția Proprietății Publice în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moștenire, contractul de vânzare-cumpărare, contractul de donație, contractul de schimb, contractul de arendă și altele. Drepturile de proprietate și alte drepturi patrimoniale asupra terenului se înregistrează în conformitate cu legislația.

Totodată, este important a menționa că în accepțiunea art. 5 alin. (1), (2), 22 alin. (1), (2), 28 alin. (1) lit. f), 36 alin. (1) ale Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, sunt supuse înregistrării obligatorii bunurile imobile și drepturile asupra lor indicate la art.4 alin.(2) și (3). Înregistrarea bunului imobil și a drepturilor asupra lui se efectuează exclusiv de către organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate se află bunul imobil. Registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din Registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din Registrul bunurilor imobile, cu excepția cazurilor de eroare tehnică evidentă. Registrul bunurilor imobile conține înscrieri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate și alte drepturi patrimoniale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacțiile cu bunuri imobile și alte temeuri ale nașterii, modificării, grevării și stingerii drepturilor.

Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: titlurile de autentificare a drepturilor deținătorului de teren și alte acte (adeverințe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autoritățile publice abilitate, în modul stabilit de legislația în vigoare la data eliberării lor.

Înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil este confirmată prin extrasul din

Registrul bunurilor imobile sau prin certificatul privind înscrierile în Registrul bunurilor imobile.

Reieșind din normele de drept citate supra și specificul acțiunii deduse judecării, precum și în scopul stabilirii temeiniciei sau netemeiniciei pretențiilor, alături de cele constatate, era indispensabil ca instanța de apel să verifice și să dea o apreciere obiectivă și multilaterală informației conținute la materialele cauzei, prin care se atestă că terenul pentru construcții cu suprafața de 0,1391 ha, situat în satul XXXX, raionul XXXX, a fost transmis provizoriu lui Vasilii Dulgeru, în baza deciziei Primăriei satului Cîrpești nr. 04 din 4 aprilie 1994, în timpul căsătoriei cu Alexandra Cozma (Dulgeru), însă acesta a fost supus înregistrării de stat, în Registrul bunurilor imobile la 20 octombrie 2015, în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXX din 31 iulie 2014, în timpul când Vasilii Dulgeru și Maria Cozma (Dulgeru) nu se aflau în căsătorie. (f.d. 97)

Astfel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție apreciază critic constatarea instanței de apel cu privire la faptul că bunul imobil litigios constituie proprietate comună în devălmășie a foștilor soți, Vasilii Dulgeru și Maria Cozma (Dulgeru), în pofida faptului că titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren a fost eliberat în anul 2014, după desfacerea căsătoriei și că bunul a fost înregistrat pe numele lui Vasilii Dulgeru.

Or, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în Registrul bunurilor imobile, iar la caz este data de 20 octombrie 2015, adică după desfacerea căsătoriei.

Prin urmare, instanța de apel urma să stabilească cu exactitate rolul certificatului provizoriu ce confirmă dreptul de proprietate, posesiune și beneficiere funciară, care conferă dobândirea provizorie a unui drept real imobiliar, numai sub condiția și măsura justificării lui ulterioare, prin consolidarea în eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, și care este apt să producă înregistrarea acestuia în Registrul bunurilor imobile, dar nu și confirmarea dreptului de proprietate asupra acestuia.

Mai mult, pe parcursul examinării cauzei nu a fost luat în considerare și faptul că titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren este valabil și produce efecte juridice pentru Vasile Dulgeru, acesta nefiind contestat până în prezent, ba mai mult, însăși autoritatea publică locală care a eliberat actul administrativ menționat, prin răspunsul său a indicat că titlul de proprietate cu nr. cadastral XXXX eliberat pe numele lui Vasilii Dulgeru a fost întocmit legal, fapt ce era necesar în speță.

Este important a fi subliniat faptul că prin răspunsul nr. 6 din 12 aprilie 2017, Consiliul local Cîrpești, raionul Cantemir a comunicat la cererea Alexandrei Cozma din 12 aprilie 2017, că într-adevăr există decizia Primăriei nr. 04 din 4 aprilie 1994, prin care a fost pus la dispoziție lui Vasilii Dulgeru, terenul cu suprafața de 0,1391 ha, cu destinația pentru construcția casei de locuit, în intravilanul satului XXXX, raionul XXXX, însă copia deciziei nu poate fi eliberată din motivul că actele respective sunt păstrate în arhiva raională, de la care nu a parvenit niciun răspuns. (f.d. 19, vol.I)

Sub acest aspect, instanța de recurs opinează că instanța de apel nu a ținut cont că în baza răspunsului nr. 6 din 12 aprilie 2017 eliberat de Consiliul local Cîrpești, raionul Cantemir, s-a stabilit că în Registrele de evidență a terenurilor eliberate cetățenilor sub construcția caselor de locuit, sunt date precum că aproximativ în anul 1989 acest teren a fost transmis lui Vasilii Dulgeru, anterior încheierii căsătoriei cu

Alexandra Cozma (Dulgeru), anexându-se 2 copii din Registrele deținătorilor de teren datate cu anul 1994, care de fapt lipsesc la materialele cauzei și care urmau a fi analizate și apreciate de instanța de apel.

Ca urmare, important la caz este și faptul că Maria Cozma (Dulgeru) nu și-a valorificat în timpul căsătoriei cu Vasilii Dulgeru dreptul său, de a supune înregistrării de stat, dreptul de proprietate asupra terenului litigios, or, dânsa nu a indicat niciun motiv care să justifice nesesizarea/nedepunerea cererii cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate comună în devălmășie a bunului imobil litigios.

În acest context, urmează de indicat și faptul că la momentul desfacerii căsătoriei, dânsa nu a obiectat în niciun sens și/sau nu au parvenit anumite pretenții, referitor la bunul imobil litigios.

Astfel, se constată cu certitudine că instanța de apel a omis să cerceteze aceste aspecte ale cauzei și să dea o apreciere circumstanțelor menționate.

În plus, se evidențiază faptul că instanța de apel urma să stabilească cu certitudine dacă din conținutul actelor anexate la dosar se denotă că bunul imobil cu nr. cadastral XXXX, situat în satul XXXX, raionul XXXX, cu suprafața de 0,1391 ha, ar înregistra și alți proprietari asupra acestuia.

În această ordine de idei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție concluzionează că unul din raționamentele, asupra cărui a insistat Victoria Costandachi pe parcursul judecării cauzei în instanțele ierarhic inferioare este faptul distincției bunurilor care sunt supuse regimului proprietății în devălmășie a soților și momentul dobândirii dreptului de proprietate.

Instanța de apel, însă, fără a intra în esența acestor argumente și fără a supune aprecierii argumentelor date în raport cu prevederile legale sub imperiul căror urmează a fi judecat prezentul litigiu a constatat că hotărârea primei instanțe de admitere a acțiunii este întemeiată. Or, instanța de apel urma să concretizeze momentul obținerii dreptului de proprietate a lui Vasilii Dulgeru asupra bunului imobil litigios și ulterior să se expună asupra regimului juridic aplicat bunului.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reiterează că instanța de apel nu a supus aprecierii și cercetării nemijlocite tot cumulum de acte probatorii prezente la materialele cauzei.

Astfel aceste circumstanțe au rămas fără o apreciere adecvată de către instanțele de judecată, deși urmau a fi verificate și analizate minuțios întru soluționarea corectă a litigiului.

În contextul dat, instanța de recurs reține că cele descrise incontestabil indică la o examinare superficială a cauzei, fără a fi supusă controlului temeinicia și corectitudinea soluției date de prima instanță prin prisma prevederilor legale și fără a intra în esența litigiului apărut în speță, precum și pretențiilor formulate de părți, omițând de a da apreciere și probelor aduse în susținerea pretențiilor din acțiune.

Ca urmare, în sensul art. 6 alin. (1) al Convenției, instanța de recurs ține să menționeze că instanțele de judecată, trebuie, să indice cu suficientă claritate motivele pe care-și întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale să precizeze noțiunile, ce implică o apreciere a faptelor supuse aprecierii. De asemenea, noțiunea de proces echitabil impune ca instanța de judecată să nu-și motiveze doar sumar hotărârea sa, ci să examineze efectiv problemele esențiale care-i sunt supuse aprecierii și să nu se mulțumească de a proba pur și simplu concluziile uneia dintre părți.

În speță, prezintă relevanță și faptul că folosirea criteriilor pentru determinarea corectă a naturii juridice a litigiului dat, reieșind din specificul acestuia, presupune prin sine lămurirea completă și pe bază de dovezi certe a situației de fapt, care, este diferită de la caz la caz.

Sub aspectul celor relatate se constată că soluția instanței de apel nu conține o argumentare clară din care să rezulte procesul deliberării și adoptării soluției la care s-a ajuns, astfel instanța de recurs fiind în imposibilitatea să exercite controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia și legalitatea hotărârii atacate cu privire la oricare dintre motivele prevăzute de lege.

Distinct de cele mai sus arătate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că decizia instanței de apel urmează a fi casată cu remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel.

La rejudecarea cauzei instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și rejudecând cauza, să emită o hotărâre întemeiată și legală.

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

decide:

Se admite recursul declarat de către Victoria Costandachi.

Se casează integral decizia din 27 noiembrie 2018 a Curții de Apel Cahul, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Alexandra Cozma împotriva lui Vasilii Dulgeru și Victoriei Costandachi, intervenienți accesorii, Primăria comunei Cîrpești, raionul Cantemir, Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Cantemir și notarul public, Natalia Mocanu cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului, constatarea nulității contractului de donație și partajarea proprietății comune în devălmășie, cu restituirea cauzei pentru rejudecare la Curtea de Apel Cahul, de un alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Mariana Pitic

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu

Tamara Chișca-Doneva