

Dosarul nr. 2ra-237/20

Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul central (jud. R. Țurcan)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. L. Bulgac, I. Cotruță, A. Panov)

## ÎNCHEIERE

19 februarie 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii

Ala Cobăneanu  
Mariana Pitic  
Nicolae Craiu

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Ana Fanaru, reprezentată de avocatul Lilia Gherman

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Dumitru Fanaru și Anei Fanaru, reprezentați de avocatul Lilia Gherman împotriva Svetlanei Danilișin, Vladimir Danilișin și Alexandr Danilișin cu privire la încetarea proprietății comune pe cote-părți prin vânzarea bunului la licitație cu distribuirea prețului către coproprietari și încasarea cheltuielilor de judecată și la

cererea reconvențională a Svetlanei Danilișin, Vladimir Danilișin și Alexandr Danilișin împotriva lui Dumitru Fanaru și Anei Fanaru cu privire la atribuirea în proprietate în părți egale a cotelor contra unei sulte și încasarea cheltuielilor de judecată

împotriva deciziei din 5 septembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de Ana Fanaru și modificată hotărârea din 12 septembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău sediul central

constată:

La 16 februarie 2015, Dumitru Fanaru și Ana Fanaru, reprezentați de avocatul Lilia Gherman au depus cerere de chemare în judecată împotriva Svetlanei Danilișin, Vladimir Danilișin și Alexandr Danilișin cu privire la încetarea proprietății comune pe cote-părți prin vânzarea bunului la licitație cu distribuirea prețului către coproprietari și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii au invocat că la 5 octombrie 2012, Dumitru Fanaru a procurat 1/6 cotă-parte din imobilul nr. X lit. X, ap. X din mun. XXXXX nr. cadastral XXXXX, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 18048, autentificat de notarul public Rodica Semionova.

Așadar, în baza art. 19-20 Codul familiei, cumpărătorul Dumitru Fanaru a dobândit imobilul cu drept de proprietate comună în devălmășie cu soția sa, Ana Fanaru.

Conform actului de proprietate, apartamentul nr. X din șos. XXXXX mun. XXXXX, este compus din două odăi locative, cu suprafața totală de 43,1 m<sup>2</sup>, inclusiv suprafața locativă de 25,3 m<sup>2</sup>, însă în realitate, conform planului construcției, imobilul în cauză este compus din patru odăi locative, un antreu, o bucătărie și două verande cu o suprafață totală de 67,2 m<sup>2</sup>, odăile menționate fiind reamenajate din contul verandei deschise cu lit. b1 și construcției unei anexe cu lit. B1, fără autorizație de construcție.

Astfel, în baza contractului de vânzare-cumpărare și înțelegerii coproprietarilor, au evidențiat reclamanții că au obținut dreptul de folosință asupra a trei odăi, una locativă, nr. de ordine 6, cu suprafața de 7,0 m<sup>2</sup>, două verande, nr. de ordine 12, cu suprafața de 8,0 m<sup>2</sup> și nr. de ordine 13, cu suprafața de 4,2 m<sup>2</sup>.

Au relatat că în luna aprilie 2014, în scopul legalizării construcțiilor neautorizate, au actualizat releveul construcției și planul de amplasament a construcțiilor, propunând coproprietarilor pârâți să încheie un acord notarial privind condițiile legalizării și divizării ulterioare a imobilului, ultimii însă nu au dorit să încheie un astfel de acord.

Și-au întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 361 Cod civil.

Au solicitat admiterea acțiunii, încetarea proprietății comune pe cote-părți în natură proporțional cotei-părți a fiecărui coproprietar asupra bunului imobil din mun. XXXXX șos. XXXXX, ap. X, cu divizarea bunurilor nou formate și încasarea cheltuielilor de judecată și de asistență juridică.

La 10 iulie 2018, Svetlana Danilișin, Vladimir Danilișin și Alexandr Danilișin au depus cerere reconvențională împotriva lui Dumitru Fanaru și Anei Fanaru cu privire la atribuirea în proprietate în părți egale a cotelor contra unei sulțe și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reconvenționale au invocat că în cadrul procesului judiciar, la cererea reclamanților inițiali, a fost numită expertiza judiciară, care a fost efectuată de Centrul Național de Expertize Judiciare de pe lângă Ministerul Justiției al Republicii Moldova.

Astfel, potrivit concluziilor expertului din raportul de expertiză judiciară nr. 875-879 din 15 mai 2018, partajarea în natură a apartamentului nr. X amplasat în mun. XXXXX str. XXXXX, nr. cadastral XXXXX, conform situației existente nu este posibilă.

Au remarcat că au încercat cu pârâții să ajungă la o înțelegere privind încetarea proprietății comune pe cote-părți prin cumpărarea de la ei a cotei-părți ce le aparține și anume, a 1/6 cotă-parte.

Au precizat că conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 18048 din 5 octombrie 2012, pârâții au cumpărat 1/6 cotă-parte din apartamentul litigios și încă două terenuri (cu destinație pomicolă nr. cadastral XXXXX și nr. cadastral XXXXX, situate în com. XXXXX r-nul XXXXX, extravilan) la prețul total de 13 556,67 de lei.

Au remarcat că potrivit certificatului de evaluare eliberat la 19 iunie 2014, valoarea estimată a întregului bun imobil constituie 45 892 de lei, iar conform concluziilor din raportul de expertiza nr. 875-879 din 15 mai 2018, valoarea bunului imobil constituie 224 800 de lei.

Respectiv, cota-parte de 1/6 ce aparține pârâților valorează 37 467 de lei.

Au mai notat că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, eliberat de OCT Chișinău la 14 mai 2015, bunul imobil din mun. XXXXX sec. XXXXX sos. XXXXX lit. X ap. X, are suprafața totală de 43,1 m<sup>2</sup>, astfel, pârâții dețin 7,18 m<sup>2</sup>, o cotă neînsemnată din imobilul menționat în comparație cu cotele-părți deținute de ei.

Au accentuat că le-au propus pârâților să înceteze proprietatea comună pe cote-părți prin atribuirea unei sulte bănești raportată la cota sa parte ideală, echivalentă cu prețul de piață, ba chiar mai mare, în sumă de 50 000 de lei.

Au reiterat că acest bun imobil a aparținut părinților și bunelor lor, dâșii au crescut aici, au viza de domiciliu și locuiesc în acest bun imobil, iar alte bunuri imobile în proprietate nu dețin.

Totodată, au specificat că, deși pârâții sunt de acord să vândă cota sa parte, nu au putut ajunge la un acord privind mărimea sultei, ultimii insistând la un preț exagerat de mare.

Și-au întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 316, 361 Cod civil, art. 166, 167, 172, 173 CPC.

Au solicitat admiterea acțiunii reconvenționale, atribuirea în proprietate în părți egale a cotei ce aparține pârâților contra unei sulte în mărime de 37 467 de lei și încasarea din contul pârâților a cheltuielilor de judecată.

La 19 iulie 2018, Dumitru Fanaru și Ana Fanaru, reprezentați de avocatul Lilia Gherman au depus cerere de chemare în judecată concretizată, prin care au solicitat încetarea proprietății comune pe cote-părți asupra bunului imobil situat în mun. X șos. XXXXX lit. X, ap. X, prin vânzarea bunului la licitație și distribuirea prețului către coproprietarii Dumitru Fanaru, Ana Fanaru, Svetlana Danilișin, Vladimir Danilișin și Alexandr Danilișin, proporțional cotei-părți a fiecăruia dintre ei, încasarea solidară de la Svetlana Danilișin, Vladimir Danilișin și Alexandr Danilișin în beneficiul lor a sumei de 9 744 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Prin hotărârea din 12 septembrie 2018 a Judecătorei Chișinău sediul central, a fost respinsă acțiunea înaintată de Dumitru Fanaru și Ana Fanaru ca neîntemeiată.

A fost admisă acțiunea reconvențională a Svetlanei Danilișin, Vladimir Danilișin și Alexandr Danilișin.

A fost atribuită în proprietatea Svetlanei Danilișin, Vladimir Danilișin și Alexandr Danilișin în părți egale, cota ideală de 1/6 din dreptul de proprietate asupra încăperii cu nr. cadastral XXXXX din mun. XXXXX sect. XXXXX șos. XXXXX, contra unei sulte achitate lui Dumitru Fanaru și Anei Fanaru în mărime de 37 467 de lei.

A fost încasată în mod solidar de la Dumitru Fanaru și Ana Fanaru în beneficiul Svetlanei Danilișin, Vladimir Danilișin și Alexandr Danilișin taxa de stat în sumă de 1 124 de lei.

Pentru a hotărî astfel, prima instanță a reținut că Dumitru Fanaru și Ana Fanaru nu locuiesc în imobilul din litigiu și nici nu au locuit vreodată, fapt confirmat și de reprezentantul acestora, avocatul Lilia Gherman în ședință de judecată, iar partea de 1/6 ce le aparține cu drept de proprietate este una neînsemnată și proprietarii nu justifică un interes temeinic pentru folosirea imobilului, dar își manifestă dorința de a înceta proprietatea comună pe cote-părți cu vânzarea bunului la licitație.

Prima instanță a evidențiat că Svetlana Danilișin, Vladimir Danilișin și Alexandr Danilișin au demonstrat faptul că nu au unde trăi, spre deosebire de Dumitru Fanaru și Ana Fanaru care mai au și alte imobile.

Astfel, a considerat prima instanță necesar de a admite acțiunea reconvențională cu atribuirea în proprietatea Svetlanei Danilișin, Vladimir Danilișin și Alexandr Danilișin în părți egale, a cotei ideale de 1/6 din dreptul de proprietate asupra imobilului litigios, contra unei sulte achitate lui Dumitru Fanaru și Anei Fanaru în mărime de 37 467 de lei, or potrivit raportului de expertiză judiciară nr. 875-879 din 15 mai 2018, valoarea de piață a apartamentului, la data examinării vizuale din 19 martie 2018, constituie 224 800 de lei.

Prin încheierea din 29 august 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost admisă cererea înaintată de Ana Fanaru, reprezentată de avocatul Lilia Gherman privind substituirea persoanei decedate Dumitru Fanaru cu succesorul în drepturi procedurale Ana Fanaru.

A fost substituită partea decedată Dumitru Fanaru cu succesorul lui în drepturi Ana Fanaru.

Prin decizia din 5 septembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de Ana Fanaru și modificată hotărârea primei instanțe în partea încasării sultei, majorând mărimea cuantumului sultei de la 37 467 de lei până la 60 000 de lei.

În rest, a fost menținută hotărârea primei instanțe.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a constatat că avocatul Lilia Gherman, în interesele Anei Fanaru i-a propus Svetlanei Danilișin încasarea unei sulte în mărime de 100 000 de lei, sumă la care ar fi de acord Ana Fanaru pentru încheierea unei tranzacții de împăcare.

Totodată, instanța de apel a reținut că Svetlana Danilișin este de acord cu încasarea sultei de 60 000 de lei, sumă pe care o recunoaște pentru achitarea cotei-părți din bunul imobil litigios.

Astfel, a considerat instanța de apel că intimata Svetlana Danilișin a recunoscut suma de 60 000 de lei. În consecință, urmează a fi majorată suma sultei, majorând mărimea cuantumului sultei, de la 37 467 de lei până la suma de 60 000 de lei.

La 12 decembrie 2019, prin intermediul Oficiului Poștal, Ana Fanaru, reprezentată de avocatul Lilia Gherman a declarat recurs împotriva deciziei din

5 septembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii inițiale și respingere a acțiunii reconvenționale, precum și încasarea solidară din contul intimațiilor în beneficiul ei a sumei de 9 244 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată suportate în prima instanță și a sumei de 3 000 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată suportate în instanța de apel.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu actele judecătorești recurate, considerându-le ilegale și nefondate.

A remarcat că în cererea de apel a fost solicitată casarea integrală a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii inițiale și respingere a acțiunii reconvenționale.

Prin urmare, a considerat recurenta că este absolut ilegală decizia instanței de apel, prin care, pe de o parte, a fost admis apelul, iar pe de altă parte, modificată hotărârea primei instanțe, modificarea nefiind solicitată de niciunul dintre participanții la proces.

Faptul că în cadrul negocierilor privitor la plata unei eventuale sulte s-a expus acordul ei de a înceta proprietatea comună în schimbul unei sulte de 100 000 de lei nu echivalează cu recunoașterea de către ea a cererii reconvenționale a intimațiilor.

A mai notat că în ipoteza în care instanța de apel a considerat, totuși, că anume intimata Svetlana Danilișin ar fi recunoscut parțial acțiunea ei privind încetarea proprietății comune pe cote-părți prin vânzare la licitație a imobilului, decizia instanței de apel în speță urma a fi una diferită și anume, de admitere a cererii de apel, casare integrală a hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi decizii privind admiterea acțiunii inițiale înaintate de ea și Dumitru Fanaru.

Astfel soluția pronunțată de către instanța de apel contravine flagrant dispozițiilor legale în vigoare și anume, prevederilor art. 239 și 241 CPC.

Totodată, recurenta a considerat că concluziile primei instanțe, expuse în hotărâre, sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei, normele de drept material au fost încălcate și aplicate eronat, prima instanță nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și anume, art. 361 alin. (2) lit. b) Cod civil, în redacția legii în vigoare la momentul pronunțării hotărârii și a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată, a aplicat neîntemeiat prevederile art. 361 alin. (2) lit. a) Cod civil.

A precizat că în cadrul dezbaterilor judiciare a fost menționat expres că ea și Dumitru Fanaru nu sunt de acord cu această modalitate de încetare a proprietății comune, au explicat că evaluarea bunului imobil nu reflectă costul terenului aferent de 7-8 ari, aflat de fapt în posesia proprietarilor, motiv pentru care atribuirea bunului imobil în proprietatea intimațiilor prejudiciază grav dreptul lor de proprietate.

În pofida poziției ferme a ei și a lui Dumitru Fanaru, în calitate de coproprietari cu privire la refuzul de a accepta o sultă în schimbul cotei-părți deținute în imobilul litigios, prima instanță absolut arbitrar și neîntemeiat a dispus încetarea proprietății comune prin atribuirea imobilului coproprietarilor Danilișin,

sub pretextul de apărare a dreptului lor de proprietate, pretins lezat printr-o pretinsă expropriere, inexistentă la caz.

Având în vedere prevederile art. 1 din Legea exproprierii pentru utilitate publică nr. 488 din 8 iulie 1999, a remarcat că este vădit neîntemeiată aplicarea la caz a concluziilor formulate de către prima instanță cu privire la raportul juridic litigios dedus judecării și anume, încetarea proprietății comune prin vânzarea bunului la licitație, nu este un transfer al acestui bun în proprietate publică și nu este deci o expropriere.

Cu privire la aplicarea la caz a prevederilor art. 46 alin. (2) din Constituția Republicii Moldova, art. 316 alin. (1) și (2) Cod civil, precum și art. 1 din Primul Protocol Adițional la Convenția Europeană pentru Drepturile Omului, a accentuat că soluția primei instanțe încalcă flagrant normele juridice invocate, lipsind-o de dreptul de proprietate asupra bunului litigios prin decizie ilegală, prin aplicarea unor norme de drept material care nu puteau fi aplicate și prin neaplicarea unor norme imperative de drept material care urmau a fi aplicate, în lipsa acordului coproprietarilor Fanaru la primirea unei sulte stabilite de către instanță în schimbul dreptului de proprietate atribuit intimaților.

La 10 ianuarie 2020, în adresa intimaților Svetlana Danilișin, Vladimir Danilișin, Alexandr Danilișin și avocatului Olga Stoianova a fost expediată copia cererii de recurs depusă de Ana Fanaru, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire anexată la materialele dosarului (f. d. 22 vol. II), fiind recepționată de către intimații Svetlana Danilișin, Vladimir Danilișin și Alexandr Danilișin la data de 23 ianuarie 2020, ceea ce se atestă prin avizul de recepție anexat la materialele dosarului (f. d. 23 vol. II).

La 11 februarie 2020, Svetlana Danilișin, reprezentată de avocatul Olga Stoianov a depus referință la recursul declarant de Ana Fanaru, solicitând declararea recursului inadmisibil.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată în adresa părților la 4 octombrie 2019, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire (f. d. 254 vol. I), însă careva date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurentă la materialele cauzei lipsesc.

Astfel, se constată că recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 12 decembrie 2019 în termenul legal.

Examinând temeiurile recursului declarat de Ana Fanaru, reprezentată de avocatul Lilia Gherman, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul drept inadmisibil din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC, părțile și alți participanți la proces sunt 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.

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) CPC, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Ana Fanaru, reprezentată de avocatul Lilia Gherman, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat se referă la dezacordul recurenteii cu soluția pronunțată de către instanța de apel, însă nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei contestate.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Distinct de aceste constatări, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, Capitolul XXXVIII CPC, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin. (4) CPC, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 CPC, însă, din recursul declarat nu rezultă argumentul privind încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă, rezultând din prevederile art. 6 § 1 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, că nu se impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva

sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes (cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr. 26561/1995).

În circumstanțele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție conchide că recursul declarat de Ana Fanaru, reprezentată de avocatul Lilia Gherman urmează a fi considerat ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 433 lit. a), 440 alin. (1) CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Ana Fanaru, reprezentată de avocatul Lilia Gherman.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Mariana Pitic

Nicolae Craiu