

Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Buiucani), (jud. L. Lavric)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. A. Panov, I. Dutca, I. Țurcan)

## DECIZIE

22 iulie 2020

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Svetlana Filincova  
Galina Stratulat  
Iurie Bejenaru  
Mariana Pitic  
Nicolae Craiu

examinând recursul declarat de Grinco Elena, reprezentată de avocatul Botezatu Gheorghe,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Grinco Elena împotriva Nataliei Dovganiuc cu privire la modificarea cotelor din bunul imobil,

împotriva deciziei din 28 ianuarie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de către Dovganiuc Natalia, casată hotărârea din 12 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău (sediul Buiucani) și emisă o nouă hotărâre prin care acțiunea a fost respinsă,

### c o n s t a t ă :

La 02 august 2018, Grinco Elena a depus cerere de chemare în judecată împotriva Nataliei Dovganiuc cu privire la modificarea cotelor din bunul imobil.

În motivarea acțiunii a indicat că, împreună cu sora Dovganiuc Natalia deține în drept de proprietate bunul imobil – casa de locuit cu nr. cadastral XXXX și terenul cu nr. cadastral XXXX din str. XXXX, XX, mun. Chișinău. Din anul 2002 și până în prezent casa și terenul sunt posedate și folosite de părți în același mod și în aceleași proporții.

Prin hotărârea din 27 iulie 2017 a Judecătoriei Chișinău (sediul central), definitivă prin decizia Curții de Apel Chișinău din 30 noiembrie 2017, au fost modificate cotele din casă: din 3/10 în 68% pentru ea și din 7/10 în 32% pentru Natalia Dovganiuc. Instanța de judecată, în sensul art.123 al Codului de procedură civilă, a constatat că prin contractul de donație din 18 aprilie 2000, Grinco Elena a

primit în proprietate de la mama Bortnic Valentina 3/10 cota-parte a casei de locuit de pe adresa menționată, ceea ce reprezintă 23,13 m<sup>2</sup> din suprafața de 77,1 m<sup>2</sup>, respectiv, Valentinei Bortnic revenindu-i 53,97 m<sup>2</sup>.

Reclamanta menționat că, în perioada anilor 2000-2002 a efectuat lucrări de construcție, majorând suprafața casei ce-i aparține cu 89,2 m<sup>2</sup>. Construcțiile efectuate au fost date în exploatare prin Decizia Consiliului municipal Chișinău din 25 iulie 2002, devenind proprietatea sa. Ca urmare, din anul 2002 îi revin 112,33 m<sup>2</sup>, ceea ce reprezintă 68% față de 3/10 din suprafața inițială a casei. Ținând cont de majorarea suprafeței casei cu 89,2 m<sup>2</sup>, instanța a admis acțiunea de modificare a cotelor-părți din bunul imobil litigios, prin modificarea 3/10 cota-parte ce-i aparține în 68% și din cota-parte de 7/10 ce aparține Nataliei Dovganiuc în 32%.

Prin Decizia din 28 decembrie 2004, Consiliul municipal Chișinău a înregistrat terenul pe cote, proporțional cotelor-părți deținute din casă, în anexa deciziei fiind consemnată existența Deciziei CMC din 25 iulie 2002, prin care au fost date în exploatare construcțiile sale. Prin hotărârea pronunțată la 27 iulie 2017, instanța de judecată a dispus apărarea dreptului de proprietate asupra părții din casă, constatând cert că, dreptul de proprietate este perpetuu și imprescriptibil, iar lipsa acordului pârâtei nu constituie impediment sau limitare al dreptului său de proprietate.

De asemenea a relatat că, s-a adresat separat cu cerere împotriva Consiliului municipal Chișinău, cerând anularea parțială a Deciziei din 28 decembrie 2004, în partea ce ține înscrierile cotelor-părți din teren, însă cererea a fost respinsă ca tardivă prin hotărârea din 03 iulie 2017 a Judecătorei Chișinău (sediul Centru), fără expunerea asupra fondului cauzei.

În cadrul procesului încheiat prin hotărârea din 27 iulie 2017, s-a stabilit că nici mama sa, iar ulterior nici pârâta, nu au depus nici la oficiul cadastral și nici la autoritatea publică locală acord de modificare a cotelor casei și a terenului, motiv din care în registrul bunurilor imobile cotele nu au fost modificate și au rămas 3/10 și 7/10, în pofida faptului că a dat în exploatare construcțiile în partea sa din casă și deținea de fapt 68% din bunurile comune încă din anul 2002, fapt confirmat prin hotărârea din 27 iulie 2017 și prin certificatul eliberat de ÎS "Cadastru" la 28 noiembrie 2016. Astfel, datorită inacțiunii intenționate de neeliberare a acordului de modificare a cotelor, pârâta artificial menține înregistrată cota din bunul imobil comun mai mare decât este în drept, astfel încălcându-i dreptul de proprietate.

Prin hotărârea din 12 decembrie 2018 a Judecătorei Chișinău (sediul Buiucani), a fost admisă acțiunea.

Au fost modificate cotele-părți a bunului imobil menționat supra din 3/10 ce aparține Elenei Grinco în 68% și din 7/10 ce aparține Nataliei Dovganiuc în 32%.

Pentru a admite acțiunea prima instanță a reținut în hotărârea sa că, având în vedere că, printr-o hotărâre judecătorească s-a dispus modificarea cotelor-părți a casei de locuit din 3/10 ce aparține Elenei Grinco în 68% și din 7/10 ce aparține Nataliei Dovganiuc în 32%, în lipsa acordului coproprietarului la modificarea

cotelor-părți a terenului, asigurarea respectării dreptului de proprietate, garantarea realizării acestuia în forma solicitată de titular urmează a fi efectuată prin admiterea acțiunii.

Prin decizia din 28 ianuarie 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de către Dovganiuc Natalia, casată hotărârea din 12 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău (sediul Buiucani) și emisă o nouă hotărâre prin care acțiunea a fost respinsă.

Pentru a decide astfel instanța de apel a reținut că, ținând cont că prin acțiunea înaintată de către reclamantă se solicită modificarea cotelor-părți pe un singur temei, că Grinco Elena ar deține ca și Dovganiuc Natalia construcții într-o proporție mai mare pe terenul litigios, nu urmează a fi confundat determinările cotelor-părți ale unor bunuri create - construcții, și alt bun imobil terenul, or acesta cert reprezintă un bun separat, el fiind bunul principal, iar construcția de pe acesta unul accesoriu. Prin urmare terenul fiind bunul principal, nu va urma soarta bunului accesoriu, a construcției.

La 04 martie 2020, Grinco Elena, reprezentată de avocatul Botezatu Gheorghe, a declarat recurs împotriva deciziei din 28 ianuarie 2020 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea acesteia și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a indicat că instanța de apel la pronunțarea deciziei nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată.

Prin încheierea din 01 iulie 2020 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de Grinco Elena, reprezentată de avocatul Botezatu Gheorghe, a fost considerat admisibil.

La 14 iulie 2020 (prin poștă electronică), Dovganiuc Natalia, reprezentată de avocatul Cebotari Serghei, a depus o referință la recursul declarat de către Grinco Elena, reprezentată de avocatul Botezatu Gheorghe, solicitând respingerea acestuia.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) al Codului 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.

Instanța de recurs constată că, decizia recurată a fost pronunțată la 28 ianuarie 2020, expediată părților la 02 martie 2020, astfel recursul declarat la 04 martie 2020 a fost depus cu respectarea termenului indicat la art. 434 alin. (1) al Codului de procedură civilă.

În corespundere cu art. 444 al Codului de procedură civilă, recursul s-a examinat fără înștiințarea participanților la proces. Astfel, Colegiul a decis inoportună invitarea acestora, întrucât argumentele expuse în cererile de recurs au fost formulate cu suficientă precizie pentru a permite instanței verificarea legalității hotărârii atacate. Totodată, toate punctele de drept care puteau exista în această cauză pot fi cercetate și soluționate în mod adecvat pe baza înscrisurilor prezente la dosar. În plus, recurenta și intimații au avut ocazia să își prezinte poziția în scris și să răspundă la concluziile părții adverse. (*mutatis mutandis*, cauza Auza Vilho

Eskelinen și alții vs. Finlanda, hotărârea din 19 aprilie 2007, § 72 – 75)

Subsidiar, în § 26 – 27 ale deciziei Curții Constituționale nr. 95 din 19 decembrie 2016 privind excepția de neconstituționalitate a articolului 444 al Codului de procedură civilă, Curtea a statuat că în cazul procedurilor care au ca obiect autorizarea unui apel sau care consacră verificarea unor aspecte de drept, și nu de fapt, sunt îndeplinite condițiile articolului 6 din Convenție chiar dacă instanța de apel sau de recurs nu oferă reclamantului posibilitate să se exprime în fața sa, în persoană. Iar, în esență nu este afectat accesul liber la justiție.

Verificând hotărârea contestată în raport de criticile formulate, în limitele controlului de legalitate și temeiurilor de drept invocate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de Grinco Elena, reprezentată de avocatul Botezatu Gheorghe, întemeiat și care urmează a fi admis, casată decizia recurată cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) al Codului de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Pe parcursul examinării cauzei în fazele procesuale anterioare s-a constatat cu certitudine că, temei pentru adresare în instanță a servit faptul modificării cotelor-părți din imobilul (casă de locuit) în cote-procentuale, în cadrul altui proces judiciar, fără însă a fi modificate ulterior cotele-părți a terenului aferent construcției din cauza refuzului Nataliei Dovganiuc. În instanță, reclamanta a solicitat modificarea cotei-părți din terenul aferent casei proporțional cotei procentuale deținute din această casă de fiecare parte.

Examinând acțiunea cu privire la apărarea dreptului de proprietate, prima instanță a ajuns la concluzia despre temeinicia acesteia și admis-o în modul formulat, menționând că, la transmiterea cu drept de proprietate a terenului aferent casei de locuit Consiliul municipal Chișinău s-a condus de cotele-părți înregistrate și nu după suprafața, de fapt, deținută de părți și constatată ulterior printr-o hotărâre irevocabilă.

Totuși, examinând cauza în ordine de apel, Curtea de Apel Chișinău a decis respingerea acțiunii înaintate de Grinco Elena, caracterizând casa de locuit ca un bun accesoriu bunului principal – teren, care, nu urmează soarta acestui bun accesoriu.

Instanța de recurs atestă că sub acest aspect, decizia instanței de apel este eronată, iar concluziile instanței sunt bazate pe interpretarea eronată a normelor legale, precum și reies din neaplicarea legii care trebuia să fie aplicată.

Colegiul lărgit evidențiază că, deși instanța de apel a cercetat și a analizat toate probele prezentate de părți, raportându-le la cadrul legal relevant speței, aceasta nu putea să tragă concluzii asupra destinației independente a terenului, or potrivit actului administrativ, în baza căruia acesta a fost oferit părților, scopul acestuia a fost de a transmite beneficiarilor loturile de pământ aferente caselor de locuit în dependență de cota-parte deținută de ultimii.

În acest context se reține că prima instanță just a constatat că, printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă s-a dispus modificarea cotelor-părți din casa de locuit, dreptul de proprietate asupra căreia era deținut, la caz, de către Grinco Elena încă din anul 2000, ținându-se cont de faptul că, autentificarea dreptului de proprietate asupra terenului aferent construcției a avut loc după recepționarea și înregistrarea extinderii suprafeței casei de locuit, și în lipsa acordului coproprietarului, reclamanta este îndreptățită să-și apere dreptul de proprietate prin modificarea cotelor-părți din teren proporțional cotelor din casă.

Reiterând scopul urmărit de autoritățile municipale la transmiterea în proprietate privată a terenurilor aferente caselor, urmează a fi menționate prevederile art. 11 al Codului funciar, potrivit căruia, trec (în limita normelor de urbanism, iar dacă aceasta nu este posibil, reieșind din suprafața reală a terenului ce deservește construcțiile) terenurile aferente caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate, care nu constituie blocuri, în proprietatea comună în diviziune a proprietarilor apartamentelor, proporțional suprafeței privatizate de fiecare. Astfel, la momentul transmiterii dreptului de proprietate asupra terenului aferent, Grinco Elena deținea, de fapt, 68% din suprafața casei de locuit, deși această mărime numerică a fost constatată ulterior.

În aceeași ordine de idei, autoritățile municipale la transmiterea proporțională în proprietate privată a terenurilor se conduceau după datele din registre publice cu privire la cotele deținute (privatizate), iar neconcordanțele ce țin de mărimea de fapt a suprafeței deținute de beneficiari nu este opozabilă autorităților, urmând a fi respectat întocmai scopul acestei proceduri, care a fost determinat expres atât în Codul funciar, cât și în Hotărârea Guvernului nr. 984 din 21 septembrie 1998.

Astfel, omisiunea părților sau neînțelegerea între ele cu privire la rectificarea cotelor-părți deținute în realitate până la momentul transmiterii de către autorități a terenului aferent casei, în nici o măsură nu le poate împiedica stabilirea acestor cote ulterior, respectându-se regula generală, adică, repartizarea terenului aferent proporțional cotei deținute din casă, în cazul Elenei Grinco, în mărimea de 68%, stabilită prin hotărârea din 27 iulie 2017 a Judecătoriei Chișinău (sediul central).

Prin urmare, ținând cont de faptele din speță, de argumentele părților și de constatările de mai sus, Colegiul judiciar consideră că a examinat principalele întrebări juridice puse în cerere și că nu este necesar să se pronunțe separat în privința motivelor invocate în recursul formulat.

Din considerentele arătate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia 28 ianuarie 2020 a Curții de Apel Chișinău cu menținerea hotărârii din 12 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Având în vedere cele expuse și în conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) al Codului 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 către Grinco Elena, reprezentată de avocatul Botezatu Gheorghe.

Se casează decizia 28 ianuarie 2020 a Curții de Apel Chișinău și se menține hotărârea din 12 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), emise în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Grinco Elena împotriva Nataliei Dovganiuc cu privire la modificarea cotelor din bunul imobil.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru

Mariana Pitic

Nicolae Craiu