

Dosarul nr. 2ra-860/22
2-17097230-01-2ra-15062022

Prima instanță - (Judecătoria Hâncești, sediul Ialoveni) jud: V. Olărescu
Instanța de apel - (Curtea de Apel Chișinău) jud: A. Pahopol, V. Mihaila, R. Pulbere

D E C I Z I E

14 septembrie 2022

mun. Chișinău

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

componenta:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătoriai

Svetlana Filincova
Galina Stratulat
Victor Burduh
Nicolae Craiu
Dumitru Mardari

examinând recursul declarat de avocatul Dodon Victor în numele și interesele și Gospodăriei Țărănești „Bortă Condrat Nicolae”, lui Bortă Nicolae, Bortă Ghenadie, Borta Filip și Borta Eugenia,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Bortă Nicolae, Bortă Galina, Borta Filip, Borta Eugenia și Gospodăria Țărănească „Bortă Condrat Nicolae” împotriva lui Ionaș Serghei, Ionaș Ana, Ionaș Ghenadie, Ionaș Tatiana, Bortă Alexei și Bortă Maria cu privire la constatarea calității de bunăcredință la construirea bunului imobilului, recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie asupra bunului imobil, atribuirea bunului imobil în proprietate cu încasarea sumei

și acțiunea reconvențională înaintată de Ionaș Serghei și Ionaș Ghenadie împotriva lui Bortă Nicolae și Borta Filip cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate, anularea procesului-verbal de recepție finală și evacuarea forțată din bunul imobil,

împotriva deciziei din 22 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 5 iunie 2017, avocatul Dodon Victor, acționând în interesele lui Bortă Nicolae, Bortă Galina, Borta Filip și Borta Eugenia, a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Ionaș Serghei, Ionaș Ana, Ionaș Ghenadie, Ionaș Tatiana, Bortă Alexei și Bortă Maria, solicitând declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr.1506 din 12 februarie 2014, încheiat între Bortă Nicolae și Borta Filip în calitate de „vanzători” și Ionaș Serghei, Ionaș Ghenadie și Borta Alexei în calitate de „cumpărători”, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr.2590 din 27 februarie 2017, încheiat între Borta Alexei și Borta Maria în calitate de „vanzători” și Ionaș Serghei, Ionaș Ana în calitate de „cumpărători”. (f.d.4-7, vol. I)

Prin cererea din 12 decembrie 2017, reclamantii Bortă Nicolae, Bortă Galina, Borta Filip și Borta Eugenia au înaintat o pretenție accesorie, și au solicitat recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie a soților Bortă Nicolae și Bortă Galina asupra imobilului – depozit frigorific pentru legume și fructe, amplasat în extravilanul satului Costești, r-nul Ialoveni, nr. cadastral xxxxx. (f.d.102, vol. I)

În motivarea acțiunii, a indicat că la 12 februarie 2014, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare autentificat de Notarul public Gașța Dorina și înscris în registrul actelor notariale cu nr.1506, Bortă Nicolae, Bortă Galina, Borta Filip și Borta Eugenia au vândut lui Ionaș Serghei, Ionaș Ghenadie și Borta Alexei, imobilul ce le aparține, situat în r-nul Ialoveni, satul Costești, extravilan, ce constă din teren destinat pentru construcție cu suprafața de 0,0583 ha, cu nr. cadastral xxxxx și construcția cu suprafața la sol de 162,5 m.p., cu nr. cadastral xxxxx, amplasată pe acest teren, la prețul de 86 809 lei.

Astfel, invocând nulitatea absolută a acestui contract, au susținut că la încheierea contractului nu s-a ținut cont de faptul că pe terenul cu suprafața de 0,0583 ha, nr. cadastral xxxxx, în afară de construcția cu nr. cadastral xxxxx, suprafața de 162 m.p., pe care au vândut-o părților, mai era amplasată o construcție accesorie cu nr. cadastral xxxxx – depozit cu suprafața de 234,5 m.p., care aparținea lui Bortă Nicolae și Bortă Galina, chiar dacă nu era înscrisă în Registrul bunurilor imobile la OCT Ialoveni, ÎS „Cadastru”.

Construcția a fost ridicată în anul 2011, potrivit certificatului de urbanism nr.22 din 27 decembrie 2010 și autorizației de construire nr.09 din 21 martie 2011, destinația acesteia fiind construcție accesorie – depozit frigider pentru legume și fructe, nr. cadastral xxxxx, actualmente xxxxx, însă, din motiv că întreaga suprafață de teren cu nr. cadastral xxxxx, pe care este amplasată construcția nr. cadastral xxxxx, a fost vândut părților, practic sunt deposedați de acest bun imobil.

A indicat că părții refuză să cedeze partea de teren aferentă construcției ce le aparține, motivând că greșeala este a lor, iar odată ce terenul a fost vândut lor în întregime, le aparțin și construcțiile amplasate pe acesta, inclusiv și cea cu nr. cadastral xxxxx, chiar dacă nu au cumpărat-o.

În susținerea argumentului că, contractul de vânzare-cumpărare nr.1506 din 12 februarie 2014 este lovit de nulitate absolută, a indicat și că imobilul înstrăinat constituie proprietate în devălmășie a soților pe cote-părți egale, iar la încheierea contractului nu au luat parte toți coproprietarii, lipsind semnăturile lor în contract, condiție obligatorie la încheierea unor asemenea contracte, în cazul înstrăinării proprietății comune, pe cote-părți ideale, procedură aplicată și la înstrăinarea proprietății în devălmășie.

Totodată, au motivat că este lovit de nulitate absolută și contractul de vânzare-cumpărare nr.2590 din 27 februarie 2017, încheiat între Borta Alexei, Borta Maria în calitate de „vânzători” și Ionaș Gheorghe, Ionaș Tatiana, Ionaș Serghei și Ionaș Ana în calitate de „cumpărători”, ca act juridic subsecvent unui act juridic nul.

Potrivit contractului, păratul Borta Alexei a vândut lui Ionaș Serghei și Ionaș Gheorghe cotele-părți ideale din imobil, la data autentificării contractului inducând în eroare notarul cu privire la faptul că imobilul nu formează obiect de litigiu, că

este liber de vicii și nimeni nu pretinde la el, or, la acel moment între părți deja exista conflictul și se duceau negocieri pe marginea soluționării lui pe cale extrajudiciară.

La 11 ianuarie 2018 avocatul Gîlca Ilie, acționând în interesele lui Ionaș Serghei și Ionaș Ghenadie a înaintat cerere de chemare în judecată reconvențională împotriva lui Bortă Nicolae și Borta Filip, prin care a solicitat recunoașterea materialelor de construcție din care este alcătuită construcția accesorie – depozit cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 234,5 m.p., situată pe terenul pentru construcții cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,0583 ha, situat în r-nul Ialoveni, s. Costești proprietatea privată a lui Ionaș Serghei și Ionaș Ghenadie, atribuindu-le acestora câte 1/2 cotă-parte ideală din aceste materiale, evacuarea forțată a lui Bortă Nicolae și Borta Filip împreună cu membrii familiilor acestora și bunurile sale din construcția accesorie – depozit cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 234,5 m.p., situată pe terenul pentru construcții cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,0583 ha, situat r-nul Ialoveni, s. Costești. (f.d.108-109, vol. I)

În motivarea acțiunii reconvenționale a invocat că, în temeiul contractelor de vânzare-cumpărare nr.1506 din 14 februarie 2014 și nr.2590 din 27 februarie 2017 Ionaș Serghei și Ionaș Ghenadie au devenit proprietarii imobilului cu nr. cadastral xxxxx, compus din teren cu suprafața de 0,0583 ha și construcție agroindustrială cu suprafața de 162,5 m.p., la moment deținând câte 1/2 cotă-parte ideală din imobil, dreptul lor fiind înregistrat în modul corespunzător în Registrul bunurilor imobile.

La 14 februarie 2014 Bortă Nicolae și Borta Filip au înstrăinat pârâșilor Ionaș Serghei, Ionaș Ghenadie și Borta Elena imobilul cu nr. cadastral xxxxx integral – terenul cu suprafața de 0,0583 ha și construcția agroindustrială cu suprafața de 162,5, inclusiv și construcția nr.02 (depozit), care era edificată pe teren, contra prețului total de 70 000 euro, însă ultima construcție nu a fost reflectată în contractul încheiat între părți, deoarece nu era recepționată în modul prevăzut de legislația în vigoare și dreptul de proprietate nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

La momentul semnării contractului, Bortă Nicolae și Borta Filip s-au obligat să elibereze construcția nr.02 – depozit, însă, cu rea-credință, până în momentul actual, se folosesc de această construcție și refuză să o părăsească în mod benevol.

Prin cererea din 26 iunie 2019, avocatul Gîlca Ilie, în interesele lui Ionaș Serghei și lui Ionaș Ghenadie, a depus cerere prin care a solicitat suplimentar constatarea nulității absolute a procesului-verbal de recepție finală nr.4 din 28 februarie 2019 întocmit pe numele lui Bortă Nicolae pentru recepționarea construcției – depozit frigorific cu nr. cadastral xxxxx.

În motivarea cererii, a invocat că deși conform contractului de vânzare-cumpărare proprietari ai terenului cu suprafața de 0,0583 ha cu nr. cadastral xxxxx sunt Ionaș Serghei și Ionaș Ghenadie și dreptul lor a fost înregistrat în modul corespunzător în Registrul bunurilor imobile, la 28 februarie 2019 a fost întocmit procesul-verbal de recepție finală nr. 4, în care în calitate de investitor a fost indicat în mod eronat pârâșul Bortă Nicolae.

Acest act juridic, nefiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile, la moment nu are nici o valoare juridică, fiind lovit de nulitate absolută, deoarece este un act care contravine normelor imperative ale legii.

A mai indicat că la momentul încheierii contractelor de vânzare-cumpărare, pe teren era deja edificată construcția cu nr. cadastral xxxxx care nu a fost reflectată ca obiect al contractelor, deoarece nu a fost recepționată în modul prevăzut de Hotărârea Guvernului nr.285 din 23 mai 1996 cu privire la aprobarea Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, iar dreptul de proprietate nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

Prin certificatul de urbanism pentru proiectare nr.22 din 27 decembrie 2010, s-a certificat elaborarea documentației de proiect pentru proiectarea anexei frigiderului pentru legume și fructe situat în r-nul Ialoveni, s. Costești.

Prin autorizația de construire nr.09 din 21 martie 2011, s-a autorizat executarea lucrărilor de construire a anexei la frigider pentru legume și fructe din r-nul Ialoveni, s. Costești cu condiția executării lucrărilor conform proiectului vizat spre neschimbare.

Potrivit Studiului privind formarea bunului imobil și Planului cadastral (geometric), elaborate la data de 14 martie 2011, pe terenul cu nr. cadastral xxxxx erau amplasate construcțiile cu suprafețele de 799,5 metri pătrați și 234,5 metri pătrați, cu nr. cadastrale xxxxx și respectiv xxxxx.

După formarea bunului imobil prin divizare, a fost format un bun imobil separat - teren pentru construcții cu suprafața de 0.0583 ha și construcțiile cu suprafețele de 162,5 metri pătrați, cu nr. cadastral xxxxx și 234,5 metri pătrați, cu nr. cadastral xxxxx, indicate în Planul cadastral (geometric) elaborat la data de 28 martie 2011.

A notat că potrivit datelor din dosarul de inventariere tehnică a imobilului, întocmit la data de 14 martie 2011, pe terenul cu nr. cadastral xxxxx la momentul efectuării inventarierii au fost identificate două construcții - construcția de bază cu suprafața de 799,5 metri pătrați, cu nr. cadastral xxxxx și construcția depozit cu suprafața de 234.5 metri pătrați, cu nr. cadastral xxxxx.

Construcția cu nr. cadastral xxxxx a fost edificată înainte de obținerea documentelor de urbanism, deci a fost construită neautorizat.

Certificatul de urbanism pentru proiectare nr.22 din 27 decembrie 2010 și Autorizația pentru construire nr.09 din 21 martie 2011 au fost eliberate de către emitent pe construcția deja existentă, deci, eliberate contrar legii.

Procesul-verbal de recepție finală nr.4 din 28 februarie 2019 a fost întocmit de către comisia de recepție în lipsa unui proces-verbal la terminarea lucrărilor, deci a fost încălcată consecutivitatea etapelor de recepție a construcției.

Construcția cu nr. cadastral xxxxx, conform autorizației de construire nr.09 din 21 martie 2011 este o anexă la frigiderul pentru legume și fructe, are perete lateral comun cu construcția xxxxx, prin urmare nu este o construcție separată și nu poate fi exploatată independent de construcția de bază, iar un raport de expertiză că aceasta ar putea fi exploatată ca bun separat nu există.

Construcția cu nr. cadastral xxxxx este edificată pe terenul ce aparține cu drept de proprietate lui Ionaș Serghei și Ionaș Ghenadie, iar un contract de suprafață sau arendă asupra terenului nu există, prin urmare comisia de recepție nu putea să recepționeze construcția pe numele lui Bortă Nicolae.

În drept, a invocat prevederile art. 316 alin. (1) și (2), art. 317, art. 329. alin. (1), art. 374, alin. (1) din Codul civil, art. 2, 13, 19 al Legii nr. 163 din 9 iulie 2010

privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, art.22, alin. (1) al Legii nr.721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcții, pct. 3, pct. 38 alin. (1) din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.285 din 23 mai 1996. (f.d.175-178, vol.I)

La 17 septembrie 2019, avocatul Dodon Victor, în interesele lui Bortă Nicolae, Bortă Galinei, lui Borta Filip, Borta Eugenia și GȚ „Bortă Condrat Nicolae”, în temeiul art. 60 din Codul de procedură civilă, a depus cerere de concretizare a pretențiilor și completare a temeiurilor acțiunii înaintate împotriva lui Ionaș Serghei, Ionaș Ana, Ionaș Ghenadie, Ionaș Tatiana, Bortă Alexei și Bortă Maria, solicitând constatarea calității de bună-credință a lui Bortă Nicolae și GȚ „Bortă Condrat Nicolae” asupra construcției – depozitului frigorific pentru legume și fructe, suprafața 234,5 m.p., nr. cadastral xxxxx, amplasat în extravilanul s. Costești, r-nul Ialoveni, pe terenul cu nr. cadastral xxxxx, cu recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie asupra acestui imobil; atribuirea lui Ionaș Serghei și Ionaș Ghenadie, proprietari ai terenului nr. cadastral xxxxxx, în proprietate depozitul frigorific pentru legume și fructe, suprafața 234,5 m.p., nr. cadastral xxxxx, cu încasarea de la ei în folosul lui Bortă Nicolae și GȚ „Bortă Condrat Nicolae” a prețului de piață a acestui imobil în mărime de 1 049 831 de lei. (f.d.192-194, vol.II)

În motivarea cererii de concretizare a indicat că depozitul cu suprafața de 234,5 m.p. a fost construit de Bortă Nicolae din mijloacele sale proprii și munca sa proprie, dispunând de Certificatul de urbanism nr.22 din 27 decembrie 2010 și Autorizația de construcție nr.09 din 21 martie 2011, eliberate de organele competente pe numele lui.

În scopul unei activități comune pe viitor, a investit în construcția depozitului și GȚ „Bortă Condrat Nicolae”, fondator al căruia este feciorul lui Bortă Nicolae, mijloace bănești dobândite din împrumut, potrivit contractului de credit bancar nr.S120057 din 1 martie 2012, încheiat cu BC „Moldova Agroindbank” SA, suma contractului 300 000 lei, fiind puse în gaj bunurile ce aparțin familiei reclamantului Bortă Nicolae.

Astfel că, începând cu anul 2013 și până în prezent, ambii, atât Bortă Nicolae, cât și GȚ „Bortă Condrat Nicolae”, se folosesc de acest imobil cu bună-credință ca de proprietatea ce le aparține, în scopul menit, depozit frigorific pentru păstrarea fructelor și legumelor, deși terenul pe care este amplasat și care anterior a aparținut lui Bortă Nicolae, din greșeală, a fost vândut pârâților, potrivit contractului de vânzare-cumpărare nr.1506 din 12 februarie 2014, fapt care până în prezent constituie un impediment de a înregistra acest depozit ca proprietate ce le aparține, în Registrul bunurilor imobile, la Agenția Servicii Publice, pârâții fiind împotriva acestuia, pretinzând că imobilul respectiv le aparține odată ce terenul a fost vândut lor în întregime.

A mai indicat că depozitul cu nr. cadastral xxxxx a fost construit de reclamantii Bortă Nicolae și GȚ „Bortă Condrat Nicolae” din mijloacele și munca proprie, și poate fi cedat doar pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire, în alt mod, ar constitui pentru pârâți o îmbogățire fără justă cauză, care ar duce la privarea ilegală a acestora de acest imobil ce le aparține, or în condițiile legii proprietatea este perpetuă și inviolabilă.

Potrivit Raportului de evaluare nr.2017/08, valoarea de piață a acestui imobil este de 1 049 831 lei și cuprinde în sine totalitatea cheltuielilor necesare pentru crearea lui în starea curentă, fapt menționat în p.21 al Raportului de expertiză. Depozitul frigorific a fost construit de reclamanți cu bună-credință pe terenul ce le-a aparținut, până când pârâții au devenit proprietarii acestui teren, iar în acest caz sunt obligați să plătească valoarea de piață a depozitului și nu a materialelor de construcție investite în el în natură.

Faptul că construcția poate fi folosită după destinație se dovedește și prin procesul-verbal de recepție finală nr.4 din 28 februarie 2019.

Anterior, au solicitat părților să le vândă porțiunea de teren afectată de construcția care le aparține, însă aceștia nu le-au dat nici un răspuns și nici nu cer de la reclamanți procurarea în mod obligatoriu a porțiunii de teren, afectate de construcția ce le aparține, precum prevede art. 521 alin.(5) din Codul civil.

Încetarea proprietății comune pe cote-părți poate avea loc numai prin împărțire, prin atribuirea întregului depozit pârâților Ionaș Serghei și Ionaș Ghenadie, în schimbul unei sulte pe care aceștia urmează să o achite lui Bortă Nicolae și GȚ „Bortă Condrat Nicolae”, reieșind din prețul de piață al depozitului, care constituie 1 049 831 de lei. (f.d.191-194, vol. I)

Totodată, prin cerere separată, avocatul Dodon Victor, în interesele lui Bortă Nicolae, a solicitat încetarea procesului pe capătul de cerere privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr.1506 din 12 februarie 2014, încheiat între Bortă Nicolae și Borta Filip în calitate de „vânzători” și Ionaș Serghei, Ionaș Ghenadie și Borta Alexei în calitate de „cumpărători”, și a contractului de vânzare-cumpărare nr.2590 din 27 februarie 2017, încheiat între Borta Alexei și Borta Maria în calitate de „vânzători” și Ionaș Serghei și Ionaș Ana în calitate de „cumpărători”, pe motivul renunțării reclamanților la acest capăt de acțiune. (f.d.212, vol. I)

Prin încheierea din 30 septembrie 2019 a Judecătorei Hâncești, sediul Ialoveni, s-a admis renunțul parțial al reclamanților Bortă Nicolae, Bortă Galina, lui Borta Filip și Borta Eugenia.

S-a încetat procesul civil în partea pretențiilor înaintate de reclamanți cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr.1506 din 12 februarie 2014, încheiat între Bortă Nicolae și Borta Filip în calitate de „vânzători” și Ionaș Serghei, Ionaș Ghenadie și Borta Alexei în calitate de „cumpărători”, și contractului de vânzare-cumpărare nr.2590 din 27 februarie 2017, încheiat între Borta Alexei și Borta Maria în calitate de „vânzători” și Ionaș Serghei, Ionaș Ana în calitate de „cumpărători”.

S-a menționat că nu se admite o nouă adresare în judecată a reclamanților Bortă Nicolae, Bortă Galina, lui Borta Filip și Borta Eugenia. Către aceiași pârâți, cu privire la același obiect și pe aceleași temeuri.

S-a primit spre examinare cererea de concretizare a pretențiilor și completare a temeiurilor din acțiune cu privire la constatarea calității de bună-credință a lui Bortă Nicolae și GȚ „Bortă Condrat Nicolae” asupra construcției – depozitului frigorific pentru legume și fructe, suprafața 234,5 m.p., nr. cadastral xxxxx, amplasat în extravilanul s. Costești, r-nul Ialoveni, pe terenul cu nr. cadastral xxxxx, cu recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie asupra acestui

imobil; atribuirea lui Ionaș Serghei și Ionaș Ghenadie, proprietari ai terenului nr. cadastral xxxxx, în proprietate depozitul frigorific pentru legume și fructe, suprafața 234,5 m.p., nr. cadastral xxxxx, cu încasarea de la ei în folosul lui Bortă Nicolae și GȚ „Bortă Condrat Nicolae” a prețului de piață a acestui imobil în mărime de 1 049 831 de lei. (f.d.216-219 verso, vol. I)

Prin hotărârea din 4 martie 2021 a Judecătoriei Hâncești, sediul Ialoveni, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Nicolae Bortă, Galina Bortă, Filip Borta, Eugenia Borta și GȚ „Bortă Condrat Nicolae” împotriva lui Ionaș Serghei, Ionaș Ana, Ionaș Ghenadie, Ionaș Tatiana, Bortă Alexei și Bortă Maria cu privire la constatarea calității de bună-credință la construirea bunului imobilului, recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie asupra bunului imobil, atribuirea bunului imobil în proprietate cu încasarea sumei.

S-a constatat calitatea de bună-credință a lui Bortă Nicolae și GȚ „Bortă Condrat Nicolae” la construcția depozitului frigorific pentru legume și fructe, cu suprafața de 234,5 m.p., nr. cadastral xxxxx, amplasat în extravilanul sat. Costești, r-nul Ialoveni, pe terenul cu nr. cadastral xxxxx, cu recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie asupra acestui imobil.

S-a atribuit lui Ionaș Serghei, Ionaș Ana, Ionaș Ghenadie și Ionaș Tatiana în proprietate depozitul frigorific pentru legume și fructe, cu suprafața de 234,5 m.p., nr. cadastral xxxxx, proprietari ai terenului cu nr. cadastral xxxxx, pe care este amplasat acest imobil, extravilanul sat. Costești, r-nul Ialoveni, cu încasarea de la Ionaș Serghei, Ionaș Ana, Ionaș Ghenadie și Ionaș Tatiana în folosul lui Bortă Nicolae și GȚ „Bortă Condrat Nicolae” prețului de piață a acestui imobil în mărime de 1 049 831 de lei.

S-a respins ca neîntemeiată cererea reconvențională înaintată de Ionaș Serghei și Ionaș Ghenadie împotriva lui Bortă Nicolae și Borta Filip cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate, anularea procesului-verbal de recepție finală și evacuarea forțată din bunul imobil.

S-a încasat în mod solidar de la Ionaș Serghei, Ionaș Ana, Ionaș Ghenadie, Ionaș Tatiana în beneficiul Statului, taxa de stat în sumă de 21 527,65 de lei.

S-a încasat în mod solidar de la Ionaș Serghei, Ionaș Ana, Ionaș Ghenadie, Ionaș Tatiana, în beneficiul lui Bortă Nicolae, cheltuieli rezultate din plata taxei de stat în sumă de 3 472,35 de lei.

La 4 martie 2021, avocatul Gîlca Ilie, în interesele lui Ionaș Serghei și Ionaș Ghenadie, a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând casarea ei, cu emiterea unei hotărâri noi de respingere a cererii de chemare în judecată înaintată Bortă Nicolae, Bortă Galina, Borta Filip, Bortă Eugenia și GȚ „Bortă Condrat Nicolae” împotriva lui Ionaș Serghei, Ionaș Ana, Ionaș Ghenadie, Ionaș Tatiana, Bortă Alexei și Bortă Maria, ca fiind tardivă și neîntemeiată și admiterea cererii reconvenționale.

Prin decizia din 22 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis apelul declarat de avocatul Gîlca Ilie, în interesele lui Ionaș Serghei și lui Ionaș Ghenadie.

S-a casat integral hotărârea din 4 martie 2021 a Judecătoriei Hâncești, sediul Ialoveni și s-a emis o hotărâre nouă, prin care:

S-a respins integral cererea de chemare în judecată înaintată de avocatul Dodon Victor, în interesele lui Bortă Nicolae, Bortă Galina, Borta Filip, Bortă

Eugenia și GȚ „Bortă Condrat Nicolae” împotriva lui Ionaș Serghei, Ionaș Ana, Ionaș Ghenadie, Ionaș Tatiana, Bortă Alexei și Bortă Maria cu privire la constatarea calității de bună-credință asupra imobilului, recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie asupra bunului imobil, atribuirea bunului imobil în proprietate cu încasarea sumei, ca neîntemeiată.

S-a admis parțial cererea reconvențională depusă de avocatul Gîlca Ilie, în interesele lui Ionaș Serghei și lui Ionaș Ghenadie împotriva lui Bortă Nicolae și lui Borta Filip cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra materialelor de construcție, anularea procesului-verbal de recepție finală și evacuarea forțată din bunul imobil.

S-a constatat nulitatea absolută a procesului-verbal de recepție finală nr.4 din 28 februarie 2019, întocmit pe numele lui Bortă Nicolae pentru recepționarea construcției cu nr. cadastral xxxxx.

S-a evacuat Bortă Nicolae și Borta Filip împreună cu membrii familiei și bunurile acestora din construcția accesorie cu suprafața de 234,5 m.p., situată pe terenul cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,0583 ha, pentru construcții, situat în raionul Ialoveni, satul Costești.

S-a încasat de la Bortă Nicolae, Bortă Galina, Borta Filip, Borta Eugenia și GȚ „Bortă Condrat Nicolae”, în mod solidar, cheltuielile de judecată suportate în instanța de fond și de apel în sumă totală de 21 900 lei.

În rest cererea reconvențională s-a respins ca neîntemeiată.

La 8 iunie 2022, avocatul Victor Dodon, în numele și interesele și GȚ „Bortă Condrat Nicolae”, lui Bortă Nicolae, Bortă Ghenadie, Borta Filip și Borta Eugenia, a declarat recurs împotriva deciziei din 22 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, solicitând să fie admis recursul, casată decizia și menținută hotărârea.

La fel, a solicitat și compensarea cheltuielilor de judecată ce țin de plata taxei de stat pentru examinarea cererii de recurs, în sumă de 12 500 lei.

În motivarea recursului, a invocat că decizia instanței de apel este neîntemeiată și pasibilă de casare, în temeiul prevederilor art. 432 alin. (2) lit. a) și c) din Codul de procedură civilă.

A susținut că, intimații Ionaș Serghei și Ionaș Ghenadie nu neagă faptul că la data încheierii contractului vânzare-cumpărare nr.1506 din 12 februarie 2014, construcția cu nr. cadastral xxxxx, suprafața 234,5 m.p., exista în natură, și că aparținea familiei Bortă, însă consideră că a fost vândută lor, chiar dacă nu constituie obiectul contractului de vânzare-cumpărare, motivând cu aceea că nu a fost inclusă în contract pe motiv că nu era înscrisă în Registrul bunurilor imobile la data încheierii contractului, motiv cu care au venit în instanța de judecată cu cerere reconvențională de recunoaștere a dreptului lor de proprietate asupra materialelor de construcție.

Faptul că construcția depozitului cu suprafața 234,5 m.p. a fost făcută de Bortă Nicolae și GȚ „Bortă, Condrat Nicolae” îl constată și instanța de apel prin decizia sa (p.112, p.133 din decizie), prin care stipulează că în cauza de față, aceștia nu numai că au construit depozitul pe terenul ce le aparținea cu drept de proprietate, ci și au utilizat la construcția acestuia materialele proprii. Știind că terenul le aparține, însă consideră greșită concluzia instanței de apel că nu poate fi

reținută calitatea de constructori de bună-credință, și a solicita despăgubiri de la proprietarii actuali ai terenului.

Pe de altă parte, instanța constată (p.105, 106 din decizie) că construcția auxiliară (depozit) cu suprafața 234,5 m.p. exista de facto până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare și nu a constituit obiectul contractului de încetare a proprietății comune, nr.3213 din 6 aprilie 2011, iar în proprietatea lui Borta Filip și Bortă Nicolae, trecând câte ½ cotă-parte din imobilul cu nr. cadastral xxxxx teren cu destinație construcții, suprafața 0,0583 ha și construcția cu suprafața 162,5 m.p., nr. cadastral xxxxx, iar cea cu nr. cadastral xxxxx nefiind transmisă lor.

Că anterior acest imobil a făcut parte din alt imobil proprietate comună, pe cote-părți ideale 1/5 cotă-parte a lui Borta Filip, Bortă Nicolae, SRL „Pe Costișă”, lui Marandici Mihail și Mereacre Olga.

În situația când instanța de apel constată asemenea circumstanțe, că depozitul cu suprafața 234,5 m.p. exista de facto, dar nu a constituit obiectul contractului de încetare a proprietății comune, urmau a fi atrase în proces și persoanele SRL „Pe Costișă”, Marandici Mihail și Mereacre Olga, persoane cărora li se ating drepturile în acest proces, temei de restituire a cauzei spre rejudecare în prima instanță.

Tot în proces urmând să fie atrasă și Inspecția de Stat în Construcții, persoana la fel căreia i se ating drepturile în acest proces.

Consideră greșită concluzia instanței că, deși potrivit p.3 din Contract, imobilul ar fi fost vândut pentru suma de 86 809 lei, dar de facto Ionaș Serghei, Ionaș Ghenadie și Bortă Alexei au achitat suma de 70 000 euro, cu titlul de preț a bunului.

În cauza dată, atât Bortă Nicolae, cât și Borta Filip, au negat faptul primirii sumei de 70 000 euro de la cumpărătorii Ionaș Serghei, Ionaș Ghenadie și Bortă Alexei, susținând în instanța de fond că pentru imobilul vândut au primit de la cumpărători doar suma de 86 809 lei.

Construcția auxiliară (depozit), cu suprafața de 234,5 m.p. exista de facto cu nr. cadastral convențional xxxxx, însă aceasta nu a constituit obiectul contractului de vânzare-cumpărare nr.1506 din 12 februarie 2014, o constată și instanța de apel prin decizia sa (p.125 al deciziei), constatând neîntemeiată pretenția intimaților din cererea reconvențională cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra materialelor de construcție din care a fost construită construcția auxiliară (depozit) cu suprafața 234,5 m.p. (p.123 din decizie), tot instanța constatând că construcția nu a fost făcută de Ionaș Serghei și Ionaș Ghenadie, nici în calitate de proprietari ai terenului, și nici în calitate de proprietari ai materialelor de construcție (p.121 din decizie).

La fel, reprezentantul recurenților a susținut că decizia instanței de apel poartă un caracter contradictoriu.

Referitor la acest aspect, a menționat că pe de o parte instanța de apel refuză în recunoașterea dreptului de proprietate a lui Ionaș Serghei și Ionaș Ghenadie asupra materialelor de construcție din care a fost construită construcția auxiliară (depozit) cu suprafața 234,5 m.p., constatând că nu ei au investit materialele în această construcție și că ea nu a constituit obiectul contractului de vânzare-cumpărare, în schimb pe de altă parte, la cererea lor dispune ilegal și neîntemeiat,

evacuarea lui Bortă Nicolae și Borta Filip împreună cu membrii familiei și bunurile acestora din construcția auxiliară cu suprafața de 234,5 m.p. situată pe terenul cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,0583 ha, situat s. Costești, r-nul Ialoveni, imobil ce nu aparține intimaților Ionaș Serghei și Ionaș Ghenadie.

În conformitate cu art. 434 din Codul 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.

Referitor la termenul de declarare a recursurilor, Colegiul constată că, copia deciziei integrale a fost expediată recurenților, prin intermediul poștei terestre, la 11 mai 2022 (f.d.224), însă dovada legală de recepționare a acesteia lipsește.

Totodată, potrivit recipisei semnate de avocatul Victor Dodon, reprezentantul recurenților GȚ „Bortă Condrat Nicolae”, Bortă Nicolae, Bortă Ghenadie, Borta Filip și Bortă Eugenia, acesta a recepționat decizia integrală la 23 mai 2022 (f.d.225).

Din acest considerent, Colegiul consideră că recursul depus la 8 iunie 2022, a fost declarat în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

La 15 iunie 2022, în adresa intimaților a fost expediată copia cererii de recurs cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței.

Prin încheierea din 7 septembrie 2022 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de avocatul Victor Dodon în numele și interesele și GȚ „Bortă Condrat Nicolae”, lui Bortă Nicolae, Bortă Ghenadie, Borta Filip și Bortă Eugenia, a fost considerat admisibil.

Prin referința depusă la 13 septembrie 2022, intimații Ionaș Serghei și Ionaș Ghenadie, fiind reprezentați de avocatul Ilie Gîlcă, au solicitat respingerea recursului și menținerea deciziei.

Totodată, prin cerere sperată din aceeași dată, avocatul Ilie Gîlcă în interesele intimaților Ionaș Serghei și Ionaș Ghenadie, a solicitat amânarea ședinței de judecată fixată pentru data de 14 septembrie 2022, în lipsa părților, cu dispunerea examinării recursului declarat de avocatul Dodon Victor în numele și interesele și GȚ „Bortă Condrat Nicolae”, lui Bortă Nicolae, Bortă Ghenadie, Borta Filip și Borta Eugenia împotriva deciziei din 22 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, în cadrul unei ședințe publice, cu participarea părților.

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

Conform art. 442 alin. (1) din Codul 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.

Art. 444 din Codul de procedură civilă, prevede că recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării tuturor participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

La caz, Colegiul a considerat inoportună invitarea acestora, întrucât argumentele expuse în cererile de recurs și referință au fost formulate cu suficientă precizie.

În cauza CtEDO Covalenco v. Moldova nr. 72164/14 16 septembrie 2020, Curtea a statuat că este necesar organizarea unei audieri: a) în cazul în care există necesitatea de a evalua dacă circumstanțele au fost stabilite corect de către autorități (a se vedea *Malhous v. Republica Cehă [MC]*, nr. 33071/96, § 60, 12 iulie 2001); b) atunci când circumstanțele cer ca instanța să-și formeze propria impresie referitoare la justițiabili, prin acordarea dreptului de a explica propria lor situație personală, în mod direct sau prin intermediul unui reprezentant (a se vedea *Göç*, pre-citată, § 51; *Miller*, pre-citată, § 34 in fine; și *Andersson v. Suedia*, nr. 17202/04, § 57, 7 decembrie 2010); c) în cazul în care instanța are nevoie de a obține o clarificare cu privire la anumite detalii, inter alia prin intermediul unei audieri (a se vedea *Fredin v. Suedia* (nr. 2), 23 februarie 1994, § 22, Seria A nr. 283-A, și *Lundevall v. Suedia*, nr. 38629/97, § 39, 12 noiembrie 2002).

La cazul din speță, toate punctele de drept care puteau exista, pot fi cercetate și soluționate în mod obiectiv pe baza înscrisurilor și documentelor prezente la dosar.

În esență, recurenții și intimații au avut posibilitatea să prezinte poziția în scris și să răspundă la argumentele părților adverse.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs, 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.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) din Codul de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sânt 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. Deși alin. (3) al normei enunțate specifică concret care încălcări sau erori se consideră drept omisiuni procedurale, alin. (4) menționează că și 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, iar alin. (5) al normei date prevede că temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu.

Colegiul judiciar menționează că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al recursului, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea cauza *García Ruiz vs Spania* (Marea

Cameră), 21 ianuarie 1999, parag.26; Moreira Ferreira vs Portugalia (nr.2) (Marea Cameră); 11 iulie 2017, parag.84, 98).

Astfel, examinând recursul declarat împotriva deciziei din 22 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, în limitele controlului de legalitate, în raport cu criticile invocate în recurs și referință, pe baza materialelor din dosar, în coroborare cu normele de drept aplicabile, Colegiul consideră că acesta urmează a fi admis, cu casarea integrală a deciziei din 22 februarie 2022 și trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată, pentru considerentele ce vor fi arătate în continuare.

Conform art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

În conformitate cu dispozițiile art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

Totodată, în conformitate cu art. 373 alin. (1-3) din Codul 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.

În limitele apelului, 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.

Iar conform prevederilor art. 390 alin. (1) lit. e), f) din Codul de procedură civilă, decizia instanței de apel trebuie să conțină: motivele concluziilor instanței de apel și referirea la legea guvernantă, concluziile instanței de apel în urma examinării apelului.

În altă ordine de idei, Colegiul notează că, Codul de procedură civilă consacră principiul general după care orice hotărâre judecătorească trebuie să fie motivată și să reprezinte premisa pentru soluția din dispozitiv. Această dispoziție este edictată atât în interesul unei bune administrări a justiției și încrederii ce trebuie să inspire justițiabililor, cât și pentru a se da instanțelor superioare posibilitatea de a controla judecata primelor instanțe.

Pentru satisfacerea acestui principiu, judecătorii fondului urmează să arate motivele de fapt și de drept care au format convingerea lor, să enunțe cele constatate și dovezile care au determinat-o.

La capitolul legalității hotărârilor instanței de judecată, CtEDO a statuat în repetate rânduri necesitatea motivării hotărârilor, unde funcția unei decizii motivate este să demonstreze părților că ele au fost auzite. Dreptul de a fi auzit include nu doar posibilitatea de a aduce argumente instanței, dar de asemenea o obligație corespunzătoare a instanței de a arăta motivele pentru care anumite argumente au fost acceptate sau respinse. CtEDO a menționat că este motivată în

mod corespunzător o decizie care permite părților să facă uz efectiv de dreptul lor de a face apel (Hirvisaari vs. Finlanda).

În acest sens se reține că actul judecătoresc trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clar, înțeles de părțile implicate în litigiu și să răspundă în mod sigur și expres la toate cerințele și obiecțiile formulate de către părți.

Deci, instanțele judecătorești sunt obligate să-și motiveze soluțiile și concluziile, să furnizeze toate răspunsurile la întrebările care sunt pertinente pentru rezultatul procesului și necesită un răspuns special în hotărâre.

Motivarea este un element esențial al hotărârii judecătorești, o puternică garanție a imparțialității judecătorului și a calității actului de justiție, precum și o premisă a exercitării corespunzătoare de către instanța superioară a atribuțiilor de control judiciar de legalitate și temeinicie. Obligativitatea motivării hotărârilor judecătorești constituie o condiție a procesului echitabil, exigență a art. 239 din Codul de procedură civilă și art. 6 § 1 din Convenție.

Omiterea aspectului dat constituie o încălcare a art. 6 § 1 din Convenție, care garantează oricărei persoane dreptul la judecarea în mod echitabil a cauzei sale.

În circumstanțele prezentei cauze, având în vedere raționamentele expuse mai sus, instanța de recurs constată că reclamanții Bortă Nicolae, Bortă Galina, Borta Filip și Borta Eugenia și GȚ „Bortă Condrat Nicolae”, fiind reprezentați de avocatul Dodon Victor, au înaintat cerere de chemare în judecată împotriva lui Ionaș Serghei, Ionaș Ana, Ionaș Ghenadie, Ionaș Tatianeii, Bortă Alexei și Bortă Maria, solicitând, ca urmare a concretizării cerințelor și renunțării la un capăt de acțiune (vol. I, f.d.192-194, 212, 216-219 verso), constatarea calității de bunăcredință a lui Bortă Nicolae și GȚ „Bortă Condrat Nicolae” asupra construcției – depozitului frigorific pentru legume și fructe, suprafața 234,5 m.p., nr. cadastral xxxxx, amplasat în extravilanul s. Costești, r-nul Ialoveni, pe terenul cu nr. cadastral xxxxx, cu recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie asupra acestui imobil, precum și atribuirea lui Ionaș Serghei și Ionaș Ghenadie, proprietari ai terenului nr. cadastral xxxxx, în proprietate depozitul frigorific pentru legume și fructe, suprafața 234,5 m.p., nr. cadastral xxxxx, cu încasarea de la ei în folosul lui Bortă Nicolae și GȚ „Bortă Condrat Nicolae” a prețului de piață a acestui imobil în mărime de 1 049 831 de lei.

Ulterior, la 11 ianuarie 2018, Ionaș Serghei și Ionaș Ghenadie, fiind reprezentați de avocatul Gîlca Ilie, au înaintat cerere de chemare în judecată reconvențională împotriva lui Bortă Nicolae și Borta Filip, solicitând recunoașterea materialelor de construcție din care este alcătuită construcția accesorie – depozit cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 234,5 m.p., situată pe terenul pentru construcții cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,0583 ha, situat în r-nul Ialoveni, s. Costești, drept proprietatea privată a lui Ionaș Serghei și Ionaș Ghenadie, atribuindu-le acestora câte 1/2 cotă-parte ideală din aceste materiale; evacuarea forțată a lui Bortă Nicolae și Borta Filip împreună cu membrii familiilor acestora și bunurile acestora din construcția accesorie – depozit cu nr. cadastral xxxxxx, cu suprafața de 234,5 m.p., situată pe terenul pentru construcții cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,0583 ha, situat r-nul Ialoveni, s. Costești; constatarea nulității absolute a procesului-verbal de recepție finală nr.4 din 28 februarie 2019 întocmit

pe numele lui Bortă Nicolae pentru recepționarea construcției – depozit frigorific cu nr. cadastral xxxxx.

Fiind judecată cauza, prin hotărârea din 4 martie 2021 a Judecătorei Hâncești, sediul Ialoveni, s-a admis chemarea de chemare în judecată depusă de Nicolae Bortă, Galina Bortă, Filip Borta, Eugenia Borta și GȚ „Bortă Condrat Nicolae” împotriva lui Ionaș Serghei, Ionaș Ana, Ionaș Ghenadie, Ionaș Tatiana, Bortă Alexei și Bortă Maria. S-a constatat calitatea de bună-credință a lui Bortă Nicolae și GȚ „Bortă Condrat Nicolae” la construcția depozitului frigorific pentru legume și fructe, cu suprafața de 234,5 m.p., nr. cadastral xxxxx, amplasat în extravilanul sat. Costești, r-nul Ialoveni, pe terenul cu nr. cadastral xxxxx, cu recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie asupra acestui imobil.

S-a atribuit lui Ionaș Serghei, Ionaș Ana, Ionaș Ghenadie și Ionaș Tatiana în proprietate depozitul frigorific pentru legume și fructe, cu suprafața de 234,5 m.p., nr. cadastral xxxxx, proprietari ai terenului cu nr. cadastral xxxx, pe care este amplasat acest imobil, extravilanul sat. Costești, r-nul Ialoveni, cu încasarea de la Ionaș Serghei, Ionaș Ana, Ionaș Ghenadie și Ionaș Tatiana în folosul lui Borta Nicolae și GȚ „Bortă Condrat Nicolae” prețului de piață a acestui imobil în mărime de 1 049 831 de lei.

S-a respins ca neîntemeiată cererea reconvențională înaintată de Ionaș Serghei și Ionaș Ghenadie împotriva lui Bortă Nicolae și Borta Filip cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate, anularea procesului-verbal de recepție finală și evacuarea forțată din bunul imobil.

S-a încasat în mod solidar de la Ionaș Serghei, Ionaș Ana, Ionaș Ghenadie, Ionaș Tatiana în beneficiul Statului, taxa de stat în sumă de 21 527,65 de lei. S-a încasat în mod solidar de la Ionaș Serghei, Ionaș Ana, Ionaș Ghenadie, Ionaș Tatiana, în beneficiul lui Bortă Nicolae, cheltuieli rezultate din plata taxei de stat în sumă de 3 472,35 de lei.

Pârâții Ionaș Serghei și Ionaș Ghenadie, fiind reprezentați de avocatul Gîlca Ilie, au declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând casarea ei, cu emiterea unei hotărâri noi de respingere a cererii de chemare în judecată inițiale ca fiind tardivă și neîntemeiată și admiterea acțiunii reconvenționale.

Judecând apelul, prin decizia din 22 februarie 2022, Curtea de Apel Chișinău a admis apelul declarat de avocatul Gîlca Ilie, în interesele lui Ionaș Serghei și lui Ionaș Ghenadie, a casat integral hotărârea din 4 martie 2021 a Judecătorei Hâncești, sediul Ialoveni și a emis o hotărâre nouă, prin care:

S-a respins integral cererea de chemare în judecată înaintată de avocatul Dodon Victor, în interesele lui Bortă Nicolae, Bortă Galina, Borta Filip, Bortă Eugenia și GȚ „Bortă Condrat Nicolae” împotriva lui Ionaș Serghei, Ionaș Ana, Ionaș Ghenadie, Ionaș Tatiana, Bortă Alexei și Bortă Maria cu privire la constatarea calității de bună-credință la construirea bunului imobilului, recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie asupra bunului imobil, atribuirea bunului imobil în proprietate cu încasarea sumei, ca neîntemeiată.

S-a admis parțial acțiunea reconvențională depusă de avocatul Gîlca Ilie, în interesele lui Ionaș Serghei și lui Ionaș Ghenadie împotriva lui Bortă Nicolae și lui Borta Filip cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra materialelor

de construcție, anularea procesului-verbal de recepție finală și evacuarea forțată din bunul imobil.

S-a constatat nulitatea absolută a procesului-verbal de recepție finală nr.4 din 28 februarie 2019, întocmit pe numele lui Bortă Nicolae pentru recepționarea construcției cu nr. cadastral xxxxx.

S-a evacuat Bortă Nicolae și Borta Filip împreună cu membrii familiei și bunurile acestora din construcția accesorie cu suprafața de 234,5 m.p., situată pe terenul cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,0583 ha, pentru construcții, situat în raionul Ialoveni, satul Costești.

S-a încasat de la Bortă Nicolae, Bortă Galina, Borta Filip, Borta Eugenia și GȚ „Bortă Condrat Nicolae”, în mod solidar, cheltuielile de judecată suportate în instanța de fond și de apel în sumă totală de 21 900 lei. În rest cererea reconvențională s-a respins ca neîntemeiată.

Pentru a adopta această soluție, Colegiul instanței de apel a conchis că reclamanții Bortă Nicolae și GȚ „Bortă Condrat Nicolae” nu au făcut dovada susținerilor sale cu privire la dreptul lor de proprietate asupra depozitului ca bun realizat pentru sine, astfel cum cer dispozițiile art.118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, motiv pentru care, în temeiul art.122 alin.(1) din Codul de procedură civilă, a respins ca neîntemeiată argumentarea acestora.

Însă ulterior, în contradicție cu concluzia reținută mai sus, la pct.109 din decizie, Colegiul instanței de apel a constatat că potrivit planului geometric întocmit încă la data de 7 martie 2011, pe terenul destinat pentru construcție cu suprafața de 0,3294 ha, cu nr. cadastral xxxxx, bunul imobil litigios – construcția auxiliară (depozit), cu suprafața de 243,5 m.p., era deja amplasat.

În sensul menționat, la pct.112 din decizie, instanța de apel a concluzionat că reclamanții Bortă Nicolae și GȚ „Bortă Condrat Nicolae” au construit depozitul pe terenul ce le aparținea la acel moment cu drept de proprietate, și au utilizat la construirea acestuia resurse și materialele de construcții proprii.

La fel, a reținut că, autorizația de construire a Anexei la frigider pentru legume și fructe a fost eliberată lui Bortă Nicolae la data de 21 martie 2011, în anul 2012 GȚ „Bortă Condrat Nicolae” a contractat de la BC „Moldova-Agroindbank” SA un credit în sumă de 300 000 lei, pentru procurarea utilajului frigorific, în același an, procurând și profiluri, panouri, accesorii pentru montarea panourilor, instalație frigorifică (pct. 100 din decizie).

A conchis, la pct. 113 din decizie, că reclamanții Bortă Nicolae și GȚ „Bortă Condrat Nicolae” au fost conștienți încă de la început că terenul pe care au construit depozitul, le aparține, prevalându-se de dreptul de proprietate asupra acestui teren.

În acest context, și la pct. 121 al deciziei, instanța de apel a menționat că pârâții Ionaș Serghei și Ionaș Ghenadie, nici în calitate de proprietari ai terenului cu nr. cadastral xxxxx nu au făcut construcția auxiliară (depozit), cu suprafața de 243,5 m.p., cu nr. cadastral convențional xxxxx, utilizând materiale străine și nici anterior, în calitate de proprietari a materialelor de construcții, nu au făcut construcția indicată pe terenul cu nr. cadastral xxxxx, ce nu-le aparținea.

Iar în sensul dat, a conchis că este neîntemeiată pretenția din acțiune reconvențională cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra

materialelor de construcție din care a fost construită construcția auxiliară (depozit), cu suprafața de 243,5 m.p..

Mai mult, Colegiul a accentuat că, chiar dacă, la momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare nr.1506, construcția auxiliară (depozit), cu suprafața de 243,5 m.p. exista de facto, cu nr. cadastral convențional xxxxx, aceasta nu a constituit obiectul contractului încheiat între Borta Filip și Bortă Nicolae și Ionaș Serghei, Ionaș Ghenadie și Bortă Alexei, în temeiul căruia ultimii au devenit proprietari a câte 1/3 cotă-parte din imobilul situat în raionul Ialoveni, satul Costești, extravilan, ce constă din: terenul destinat pentru construcție cu suprafața de 0,0583 ha, cu nr. cadastral xxxxx și construcția cu suprafața la sol de 162,5 m.p. cu nr. cadastral xxxxx, amplasată pe acest teren.

Pârâții Ionaș Ghenadie, Ionaș Tatiana, Ionaș Serghei, Ionaș Ana și Bortă Alexei, au devenit proprietari ai terenului destinat pentru construcție cu suprafața de 0,0583 ha, cu nr. cadastral xxxxx, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.1506 din data de 12 februarie 2014 și în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.2590 din data de 27 februarie 2017

Nefiind de acord cu soluția instanței de apel, avocatul Dodon Victor în numele și interesele și GȚ „Bortă Condrat Nicolae”, lui Bortă Nicolae, Bortă Ghenadie, Borta Filip și Bortă Eugenia, a declarat recurs.

În esență, în recurs s-a invocat că decizia instanței de apel poartă un caracter contradictoriu.

Judecând recursul, Colegiul consideră criticile aduse în cererea de recurs întemeiate.

Și anume, pornind de la argumentele recursului, Colegiul lărgit constată că într-adevăr, decizia instanței de apel prezintă deficiențe în motivare, deoarece este contradictorie. Aceasta cuprinde convingeri divergente, care sunt în opoziție de idei unele cu altele.

Instanța de apel s-a abținut de a da un răspuns convingător la expunerile de bază invocate de părți. Argumentele formulate în fața nu au fost clarificate de instanța de apel, deși ultima avea obligația de a se pronunța asupra fiecărui argument, astfel ca acestea să fie răsturnate de instanță, pentru a da posibilitate instanței de recurs să exercite controlul judiciar a soluției pronunțate.

Colegiul lărgit al instanței de recurs atrage atenția asupra faptului că decizia instanței de apel este contradictorie, deoarece în partea motivată a acesteia instanța de apel, pe de o parte atestă că bunul imobil litigios cu suprafața de 234,5 m.p., deși exista de facto, nu a constituit obiectul contractului încheiat între Borta Filip și Bortă Nicolae și Ionaș Serghei, Ionaș Ghenadie și Bortă Alexei, refuzând totodată în recunoașterea dreptului de proprietate a lui Ionaș Serghei și Ionaș Ghenadie asupra materialelor de construcție din care a fost construită ca urmare a constatării că nu ei au investit în această construcție, în schimb pe de altă parte, la cererea lor, dispune evacuarea lui Bortă Nicolae și Borta Filip împreună cu membrii familiei și bunurile acestora din imobilul suprafața de 234,5 m.p. situată pe terenul cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,0583 ha, situat s. Costești, r-nul Ialoveni, ce nu aparține intimaților Ionaș Serghei și Ionaș Ghenadie.

Instanța de apel, deși constată că încă în anul 2011, bunul imobil litigios – construcția auxiliară (depozit), cu suprafața de 243,5 m.p., era deja amplasat pe

terenul destinat pentru construcție cu suprafața de 0,3294 ha, cu nr. cadastral xxxxx, și a fost format din resurse și materialele de construcții proprii, pe terenul ce le aparținea la acel moment cu drept de proprietate lui Bortă Nicolae și Borta Filip, conchide că nu poate fi reținută calitatea de constructori de bună-credință a acestora, în sensul dreptului de a solicita despăgubiri de la proprietarii actuali ai terenului, în măsura în care Borta Nicolae și GȚ „Bortă Condrat Nicolae” au știut încă de la început faptul că terenul pe care au construit depozitul le aparține, prevalându-se tocmai de dreptul de proprietate asupra acestui teren.

Astfel, în speță, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia că soluția adoptată de către instanța de apel este nemotivată și contradictorie.

Constatările instanței de apel se contrazic între ele și nu conțin o argumentare clară din care să rezulte procesul deliberării și emiterii deciziei la care s-a ajuns.

Iar, în aceste circumstanțe, instanța de recurs ajunge la concluzia că decizia instanței de apel nu satisface criteriile legalității și temeiniciei unui act judecătoresc deoarece, nu corespunde prevederilor art. 241 din Codul de procedură civilă.

Colegiul reiterează că motivarea este un element esențial al hotărârii judecătorești, o puternică garanție a imparțialității judecătorului și a calității actului de justiție, precum și o premisă a exercitării corespunzătoare de către instanța superioară a atribuțiilor de control judiciar de legalitate și temeinicie. Obligativitatea motivării hotărârilor judecătorești constituie o condiție a procesului echitabil, exigență a art. 239 din Codul de procedură civilă și art. 6 alin. (1) din Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

Curtea Europeană a Drepturilor Omului a reiterat că efectul art. 6 § 1 din Convenție este, inter alia, de a plasa un „tribunal” sub o obligație de a efectua o examinare adecvată a declarațiilor, argumentelor și probelor, fără a prejudicia evaluarea acestora sau a faptului dacă ele sunt relevante pentru decizia sa.

Corelând prevederile legale procedurale naționale cu jurisprudența CtEDO referitor la obligația instanțelor naționale de a-și motiva soluțiile, Colegiul conchide că circumstanțele expuse anterior denotă că instanța de apel nu și-a îndeplinit obligațiile prevăzute de art. 373 din Codul de procedură civilă.

Iar aceasta nu poate echivala decât cu încălcarea dreptului la un proces echitabil al recurenților, inclusiv dreptul de acces liber la justiție în raport cu obligația instanței de „a auzi” justițiabilii, garantat de art. 20 din Constituție și art. 6 § 1 din Convenție.

În concluzie, fiind constatate încălcările menționate, Colegiul consideră că singura soluție legală și rezonabilă este casarea integrală a deciziei și trimiterea spre rejudecare a cauzei.

La rejudecare, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate, să verifice circumstanțele importante și probele administrate și, reexaminând cauza, să emită o hotărâre legală și întemeiată, respectând dreptul garantat al participanților la proces la un proces echitabil.

Având în vedere constatările reținute, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de avocatul Dodon Victor în numele și interesele și GȚ „Bortă Condrat Nicolae”, lui Bortă Nicolae, Bortă Ghenadie,

Borta Filip și Borta Eugenia, de a casa integral decizia din 22 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău și de a trimite cauza spre rejudecare în instanța de apel, la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

În conformitate cu art. 444 și 445 alin. (1) lit. c) și alin. (3) din 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 avocatul Dodon Victor în numele și interesele și Gospodăriei Țărănești „Bortă Condrat Nicolae”, lui Bortă Nicolae, Bortă Ghenadie, Borta Filip și Borta Eugenia.

Se casează decizia din 22 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău.

Cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Bortă Nicolae, Bortă Galina, Borta Filip, Borta Eugenia și Gospodăria Țărănească „Bortă Condrat Nicolae” împotriva lui Ionaș Serghei, Ionaș Ana, Ionaș Ghenadie, Ionaș Tatiana, Bortă Alexei și Bortă Maria cu privire la constatarea calității de bună-credință la construirea bunului imobilului, recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie asupra bunului imobil, atribuirea bunului imobil în proprietate cu încasarea sumei și acțiunea reconvențională înaintată de Ionaș Serghei și Ionaș Ghenadie împotriva lui Bortă Nicolae și Borta Filip cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate, anularea procesului-verbal de recepție finală și evacuarea forțată din bunul, se trimite spre rejudecare în instanța apel, la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Galina Stratulat

Victor Burduh

Nicolae Craiu

Dumitru Mardari