

prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul central – A. Romanaș  
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău – N. Budăi, A. Bostan, R. Pulbere

## ÎNCHEIERE

17 ianuarie 2024

mun. Chișinău

### CURTEA SUPREMĂ DE JUSTIȚIE

în componență:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Aliona Miron  
Diana Stănilă  
Ion Malanciuc

examinând admisibilitatea recursului depus de Aurel Ceban,  
în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Aurel Ceban împotriva Nataliei Nofit, intervenient accesoriu Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, Serviciul cadastral teritorial Orhei, cu privire la constatarea faptului și compensarea cheltuielilor de judecată,  
și acțiunea reconvențională înaintată de Natalia Nofit împotriva lui Aurel Ceban cu privire la partajarea în natură a bunului imobil,  
împotriva deciziei din 13 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău,

#### c o n s t a t ă :

La 04 decembrie 2020, Aurel Ceban a depus cerere de chemare în judecată împotriva Nataliei Nofit (anterior Ceban), solicitând constatarea faptului că bunul imobil - casa de locuit individuală situată în str. xxxxx or. xxxxx, identificată sub nr. cadastral xxxxx a fost edificată de Aurel Ceban și Natalia Nofit în timpul căsătoriei; constatarea ca fiind neîntemeiat refuzul Nataliei Nofit de a semna și înregistra în Registrul bunurilor imobile procesul - verbal nr. 2 din 14 noiembrie 2019 de recepție finală a casei de locuit individuală din str. xxxxx mun. xxxxx, identificată sub nr. cadastral xxxxx; compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamantul a susținut că a încheiat căsătoria cu pârâta la 17 decembrie 1993, la OSC Râbnița.

Prin decizia Primăriei or. Orhei nr. 11.10.21 din 20 noiembrie 1997, autoritatea publică locală în temeiul art. 11 din Codul funciar, a atribuit familiei nou formate Ceban, sectorul de teren cu suprafața de 800 m.p., amplasată pe str. xxxxx or. xxxxx, pentru construcția unei case de locuit.

Tot prin decizia sus indicată, s-a autorizat și construcția casei de locuit și au fost obligați să înceapă construcția bunului în decurs de 1 an de zile de la data aprobării deciziei.

În timpul căsătoriei cu pârâta, pe sectorul de teren atribuit familiei sale, au construit împreună și cu surse proprii, casa individuală de locuit cu trei nivele – subsol, parter și etaj cu suprafața la sol – 118 m.p. și suprafața totală de 195 m.p.

La 28 iunie 2007, căsătoria dintre Aurel Ceban și Natalia Ceban a fost desfăcută.

Iar, deoarece fosta soție îi crea obstacole la folosirea bunurilor dobândite în căsătorie, la 05 iulie 2010 s-a adresat la Judecătoria Orhei cu cerere de determinare a cotelor părți din proprietatea comună în devălmășie și recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, iar pârâta a depus cerere reconvențională prin care a solicitat atribuirea întregului bun în schimbul un sulte și recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral xxxxx.

Reclamantul a explicat că prin hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul central din 05 decembrie 2017 cererea inițială și reconvențională au fost respinse.

Prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 05 martie 2019, a fost casată parțial hotărârea instanței de fond și s-a partajat terenul cu suprafața de 0,0811ha, nr. cadastral xxxxx amplasată în or. xxxxx str. xxxxx, fiind atribuit în proprietate ½ cotă parte ideală din terenul cu suprafața de 0,0811 ha cu nr. cadastral xxxxx amplasat în or. xxxxx str. xxxxx.

Referitor la recunoașterea dreptului asupra ½ cotă parte din construcția amplasată pe terenul cu suprafața de 0,0811 ha, cu nr. cadastral xxxxx, instanța de apel i-a respins cerința deoarece bunul imobil nu este înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

Totodată instanța de apel a menținut hotărârea instanței de fond referitor la respingerea cererii reconvenționale depusă de pârâtă.

Instanța de apel prin decizia din 05 martie 2019 a constatat că potrivit art. 25 alin. (1) din Codul familiei împărțirea proprietății devălmășe a soților poate fi făcută în timpul căsătoriei, cât și după desfacerea ei, la cererea oricăruia dintre soți, însă, deoarece construcția edificată de Aurel Ceban și Natalia Ceban, nu este înregistrată cu drept de proprietate în Registrul bunurilor imobile, a menținut constatările instanței de fond privind respingerea cerinței de împărțire a casei de locuit formulate de reclamantul Aurel Ceban precum și respingerea cererii reconvenționale înaintate de Natalia Ceban privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra casei de locuit nr. cadastral xxxxx și atribuirea lui Ceban Aurel a unei sulte.

După intrarea în vigoare a deciziei Curții de Apel Chișinău din 05 martie 2019, în vederea realizării dreptului de proprietate, în conformitate cu legislația în vigoare, și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra terenului și a întreprins măsuri de înregistrare pe cale administrativă în Registrul bunurilor imobile a casei de locuit construită în timpul căsătoriei.

Astfel, s-a adresat OCT Orhei unde a solicitat efectuarea lucrărilor cadastrale, iar la 28 august 2019 a obținut Certificatul nr. 22816 din 28 august 2019 despre rezultatele inspectării bunului imobil casa individuală de locuit, a întocmit Planul geometric, planul reprezentării părților componente ale clădirilor, pe care le-a prezentat fiind recepționate, la 24 septembrie 2019 de Serviciul cadastral teritorial Orhei.

În baza Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin HG nr. 285 din 23.05.1996 în special art. 43/1 din Regulament, recepția lucrărilor de construcție și a instalațiilor aferente acestora, atât la lucrările noi, cât și la intervențiile în timp asupra construcțiilor existente (reparații capitale, consolidări, reconstrucții, modificări, modernizări, extinderi), finanțate

din mijloace financiare proprietate privată se efectuează de către investitor (persoana fizică sau juridică) și executant, prin crearea unei comisii de recepție în baza unui contract civil.

Astfel, în baza unui contract civil a contractat dirigintele de șantier Dumitru Bondari, responsabil tehnic Vladimir Popușoi, diriginte de șantier Daniel Ursu și responsabil tehnic Fiodor Andrițchi în vederea recepționării lucrărilor construcției.

La 30 octombrie 2019, de către Comisia compusă din investitorii Natalia Ceban și Aurel Ceban precum și dirigintele de șantier Bondari Dumitru, responsabil tehnic Popușoi Vladimir, diriginte de șantier Ursu Daniel și responsabil tehnic Fiodor Andrițchi, a fost întocmit procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1 din 30 octombrie 2019, pe care co-investitorul Natalia Nofit a refuzat să-l semneze.

La 14 noiembrie 2019, de către Comisia de recepție finală a fost întocmit Procesul-verbal de recepție finală nr. 2 din 14 noiembrie 2019, în baza căruia a fost recepționat obiectul cu numărul cadastral nr. xxxxx.

Acest proces-verbal Natalia Nofit de asemenea a refuzat să-l semneze, deși anterior în instanța de judecată a recunoscut că casa de locuit au construit-o împreună în timpul căsătoriei, dorește să-i acorde o sultă de bani ca instanța să-i lase ei în proprietate întregul imobil, nu a contestat hotărârea prin care i s-a respins cererea reconvențională, iar toate acestea confirmă că imobilul a fost construit de soții Ceban în timpul căsătoriei și careva drepturi de proprietate nu îi sunt încălcate.

Dimpotrivă potrivit alin. (2) art. 510 din Codul civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în Registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Reclamantul a menționat că înregistrarea bunului imobil edificat de dânsii în timpul căsătoriei în Registrul bunurilor imobile va conduce la dobândirea dreptului de proprietate de către pârâtă, ceea ce o va avantaja în drepturi.

Deoarece, pârâta refuză să discute privitor la semnarea și înregistrarea pe cale administrativă a imobilului, i-a trimis o solicitare scrisă prin care a rugat-o să se prezinte la 10 noiembrie 2020, ora 14:00 la Centrul multifuncțional al ASP din or. Orhei str. Vasile Lupu nr. 47 pentru a semna procesul - verbal de recepție finală și înregistrarea bunului imobil în Registrul bunurilor imobile.

În pofida faptului că a primit solicitarea la 15 octombrie 2020, pârâta a refuzat să se prezinte pentru a semna și înregistra procesul-verbal de recepție finală nr. 2 din 14 noiembrie 2019 în Registrul bunurilor imobile, motiv ce l-a determinat pe reclamant să prezinte spre înregistrare acest proces-verbal de recepție fără semnătura acesteia.

Prin decizia Registrului ASP din 24 noiembrie 2020, i-a fost refuzată înregistrarea bunului imobil din motivul că forma și/sau conținutul documentelor prezentate nu corespund cerințelor legislației, explicându-i că procesul-verbal de recepție finală nr. 2 din 14 noiembrie 2019 nu este semnat de co-investitorul Natalia Nofit.

Faptul că, casa de locuit situată în or. Orhei, str. Lăcrimioarelor nr. 22 a fost edificată de reclamant și pârâtă în timpul căsătoriei se confirmă cu actele anexate la cererea de chemare în judecată, inclusiv cu materialele cauzei civile nr. 2-25881/2011, unde s-a dispus de către judecată efectuarea expertizei judiciare,

cererea reconvențională depusă de Natalia Ceban împotriva lui Aurel Ceban soluționată prin hotărârea Judecătorei Orhei, sediul central din 05 decembrie 2017, precum și decizia Curții de Apel Chișinău din 05 martie 2019 care a constatat că terenul cu suprafața de 0,811 ha nr. cadastral xxxxx amplasat în or. xxxxx str. xxxxx a fost dobândit de către foștii soți Aurel Ceban și Natalia Ceban în timpul aflării lor în căsătorie.

De aceea urmează de evidențiat că pe terenul cu suprafața de 0,811 ha nr. cadastral xxxxx amplasat în or. xxxxx str. xxxxx este edificată o construcție (casa de locuit), care nu este înregistrată în Registrul bunurilor imobile, or prin decizia nr.11.10.21 din 20 noiembrie 1997 a Primăriei or. Orhei, beneficiarul Natalia Ceban a fost obligată să înceapă construcția casei de locuit în decurs de 1 an de zile de la data aprobării prezentei decizii, cu obținerea în acest sens a tuturor documentelor strict necesare prevăzute de legislația în vigoare pentru demararea lucrărilor de construcție.

Cu referire la prevederile art. 123 alin. (2) CPC, a susținut că aceste fapte constatate de instanța de apel sunt obligatorii pentru instanța care judeca cauza și nu se cer a fi dovedite din nou.

De asemenea faptul edificării casei de locuit de către reclamant și pârâtă în situația în care pârâta va contesta aceste circumstanțe pot fi confirmate inclusiv cu martori.

Reclamantul a susținut că refuzul Nataliei Nofit de a semna actele de recepție finală a casei de locuit edificate în timpul căsătoriei și de a-și exprima acordul la înregistrarea acestui imobil în Registrul bunurilor imobile pe cale administrativă este neîntemeiat, or pârâtei nu i se încalcă careva drepturi prevăzute de lege, aceasta obținând doar beneficii în urma înregistrării bunului.

Totodată, consideră că refuzul pârâtei de a semna actul de recepție finală și de a fi înregistrat în Registrul bunurilor imobile îi încalcă dreptul la respectarea bunurilor, garantat de Protocolul adițional la CEDO.

Reclamantul a subliniat că în acest sens, reclamantul s-a pomenit într-un cerc vicios, or instanța de judecată a refuzat să recunoască dreptul de proprietate asupra casei de locuit din motiv că acest imobil nu este înregistrat în Registrul bunurilor imobile, iar înregistrarea pe cale administrativă în Registrul bunurilor imobile este imposibilă fără acordul pârâtei, care îi obstrucționează neîntemeiat acest drept, motiv ce l-a determinat să se adreseze cu prezenta cerere de chemare în judecată.

Reclamantul a menționat că, constatarea acestor fapte și soluționarea cererii de chemare în judecată este în beneficiul pârâtei care are posibilitatea de a înregistra acest bun imobil în Registrul bunurilor imobile doar pe cale administrativă întrucât instanța de judecată i-a refuzat înregistrarea judiciară a acestui drept, prin respingerea cererii reconvenționale, iar o adresare repetată în instanța de judecată pe acest temei nu se admite.

Refuzul pârâtei urmărește să îl deposedeze de bunul imobil în cauză prin înregistrarea acestuia doar pe numele ei.

La 21 iulie 2023, în cadrul ședinței de judecată, Natalia Nofit a depus cerere de chemare în judecată reconvențională împotriva lui Aurel Ceban, solicitând partajarea în natură a imobilului cu nr. cadastral xxxxx, atribuirea reclamantei în natură a ½ din terenul cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,04 ha, încetarea

proprietății pe cote-părți asupra imobilului cu nr. cadastral 6401410201. Încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reconvenționale, pârâta a invocat că, în baza hotărârii Judecătorei Orhei din 05 decembrie 2017 a fost respinsă acțiunea lui Aurel Ceban cu privire la partajul averii.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 05 martie 2019, a fost admis apelul și modificată parțial hotărârea instanței de fond, s-a dispus partajarea terenului cu suprafața de 0,0811 ha amplasat în str. Lăcrimioarelor, 22, s-a atribuit lui Aurel Ceban în proprietate ½ cotă-parte ideală. În rest hotărârea primei instanțe a fost menținută fără modificări, decizie menținută și de către Curtea Supremă de Justiție.

Decizia Curții de Apel Chișinău din 05 martie 2019 a fost executată și la 12 august 2019 a fost înregistrat dreptul de proprietate la ½ din terenul de construcție cu nr. cadastral xxxxx după Aurel Ceban.

Suprafața terenului constituie 0,0811 ha și poate fi divizată în 2 părți egale pentru a înceta proprietatea pe cote părți.

S-a constatat faptul că reclamanta a făcut investiții și îmbunătățiri considerabile a casei de locuit în perioada examinării litigiului precedent și este proprietarul de facto și juridic al casei de locuit și a ½ din teren.

Pârâtul și până la înregistrarea dreptului asupra ½ din teren a pătruns pe teritoriu, a distrus mai multe bunuri, fapt despre care a fost pornită urmărirea penală la 10 februarie 2020. În contextul sistării tulburării posesiei se impune încetarea proprietății pe cote părți prin separarea terenului.

Cu referire la prevederile art. 543, 557 din Codul civil, consideră că la caz este necesar de a partaja definitiv terenul, cu înregistrarea dreptului de proprietate separat după proprietar.

Prin încheierea din 16 martie 2021 a Judecătorei Orhei, sediul central, s-a respins excepția de tardivitate invocată de reprezentantul pârâtei Natalia Nofit, avocatul Veronica Pascal.

Prin hotărârea din 07 noiembrie 2022 a Judecătorei Orhei, sediul central, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată înaintată de Aurel Ceban împotriva Nataliei Nofit, intervenient accesoriu IP „Agenția Servicii Publice” Serviciul cadastral teritorial Orhei, cu privire la constatarea faptului edificării în timpul căsătoriei a casei individuale de locuit, constatarea ca fiind neîntemeiat a refuzului Nataliei Nofit de a semna și înregistra în Registrul bunurilor imobile procesul-verbal nr. 2 din 14 noiembrie 2019, de recepție finală a casei de locuit individuale situată pe terenul cu nr. cadastral 6401410.201 din mun. Orhei, str. Lăcrimioarelor nr. 22, și încasarea cheltuielilor de judecată, a fost admisă parțial.

S-a constatat faptul că, casa de locuit situată în mun. Orhei, str. Lăcrimioarelor nr. 22, pe terenul cu nr. cadastral xxxxx, a fost edificată de Aurel Ceban și Natalia Nofit, în timpul căsătoriei.

S-a menționat că prezenta hotărâre servește părților drept temei de adresare la Agenția Servicii Publice, Serviciul cadastral teritorial Orhei, pentru inițierea procedurii de recepție și înregistrare în Registrul bunurilor imobile, a construcției situate pe terenul cu nr. cadastral 6401410.201 din mun. Orhei, str. Lăcrimioarelor nr. 22, conform legislației în vigoare.

S-au respins ca fiind neîntemeiate pretențiile cu privire la constatarea ca fiind neîntemeiat a refuzului Nataliei Nofit de a semna și înregistra în Registrul

bunurilor imobile procesul-verbal nr. 2 din 14 noiembrie 2019 de recepție finală a casei de locuit individuală din str. Lăcrimioarelor nr. 22 mun. Orhei, situat pe terenul cu nr. cadastral xxxxx și pretenția cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată,.

Acțiunea reconvențională înaintată de Natalia Nofit împotriva lui Aurel Ceban cu privire la partajarea în natură a imobilului cu nr. cadastral xxxxx și încasarea cheltuielilor de judecată, s-a respins ca fiind neîntemeiată.

La 11 noiembrie 2022, avocatul Pascal Veronica, în interesele Nataliei Nofit, a depus cerere de apel împotriva hotărârii din 07 noiembrie 2022 a Judecătorei Orhei, sediul central și cerere de recurs împotriva încheierii din 16 martie 2021 a Judecătorei Orhei, sediul central.

La 22 noiembrie 2022, Aurel Ceban a declarat apel împotriva hotărârii din 07 noiembrie 2022 a Judecătorei Orhei, sediul central.

Prin decizia din 13 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins apelul declarat de Aurel Ceban.

S-a admis apelul declarat de avocatul Pascal Veronica, în interesele Nataliei Nofit.

S-a casat hotărârea din 07 noiembrie 2022 a Judecătorei Orhei, sediul central, în partea ce ține de constatarea faptului că, casa de locuit situată în mun. Orhei, str. Lăcrimioarelor nr. 22, pe terenul cu nr. cadastral xxxxx, a fost edificată de Aurel Ceban și Natalia Nofit, în timpul căsătoriei, și în această parte s-a adoptat o hotărâre nouă prin care:

S-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Aurel Ceban împotriva Nataliei Nofit cu privire la constatarea faptului că, casa de locuit situată în mun. Orhei, str. Lăcrimioarelor nr. 22, pe terenul cu nr. cadastral xxxxx, a fost edificată de Aurel Ceban și Natalia Nofit, în timpul căsătoriei.

În rest, hotărârea din 07 noiembrie 2022 a Judecătorei Orhei, sediul central, s-a menținut fără modificări.

În motivarea soluției, instanța de apel a reținut drept întemeiat raționamentul instanței de fond cu privire la necesitatea respingerii excepției de tardivitate invocată de avocatul Pascal Veronica în interesele Nataliei Nofit, fiind corect stabilit că, prin prisma solicitărilor invocate în cererea de chemare în judecată, acestea sunt pretenții imprescriptibile extinctiv, or la caz se invocă constatarea faptului edificării în timpul căsătoriei a casei individuale de locuit și a refuzului înregistrării bunului imobil, pretenții care pot fi intentate indiferent de termenul scurs, făcându-se derogare de la norma generală prevăzută la art. 391 alin. (1) din Codul civil.

Instanța de apel a remarcat că în esență, prezentul litigiu dintre Ceban Aurel și Nofit Natalia se rezumă la imposibilitatea înregistrării în modul prevăzut de lege a imobilului din str. Lăcrimioarelor 22, pe terenul cu nr. cadastral xxxxx, Orhei, pentru a fi partajat.

Astfel, referitor la cerințele înaintate de Aurel Ceban, Colegiul instanței de apel a motivat că acestea sunt neîntemeiate, or părțile nu neagă faptul că aceasta a fost edificată în timpul căsătoriei lor. Prin acțiunile întreprinse de ultimii se demonstrează indubitabil că imobilul a fost construit în timpul căsătoriei soților Ceban și, atât în perioada căsătoriei cât și după desfacerea acesteia, au fost întreprinse mai multe tentative de a o recepționa și de a o supune înregistrării în Registrul bunurilor imobile.

Totodată, având în vedere prevederile art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, instanța de apel a menționat că, prin decizia Curții de Apel Chișinău din 05 martie 2019, instanța a reținut că terenul cu suprafața de 0,0811 ha, nr. cadastral xxxxx, amplasat în or. Orhei, str. Lăcrimioarelor, 22, a fost dobândit de către foștii soți Ceban Aurel și Ceban Natalia în timpul aflării lor în căsătorie. De asemenea, pe terenul cu suprafața de 0,0811 ha, nr. cadastral xxxxx, amplasat în or. Orhei, str. Lăcrimioarelor, 22, este edificată o construcție (casă de locuit), care nu este în înregistrată în Registrul bunurilor imobile, or, prin decizia nr. 11.10.21 din 20 noiembrie 1997 a Primăriei or. Orhei, beneficiarul Ceban Natalia a fost obligată să înceapă construcția casei de locuit în decurs de 1 an de zile de la data aprobării prezentei decizii, cu obținerea în acest sens a tuturor documentelor strict-necesare prevăzute de legislația în vigoare pentru demararea lucrărilor de construcție. Iar, Aurel Ceban și Nofit Natalia în perioada 17 decembrie 1993 – 28 iunie 2007, s-au aflat în relații de căsătorie.

Însă, instanța de apel a menținut netemeinicia pretenției cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra ½ cotă parte din construcția amplasată pe terenul cu suprafața de 0,008 11 ha, nr. cadastral xxxxx din str. Lăcrimioarelor nr. 22, or. Orhei, luând în considerare că un astfel de bun imobil nu există în natură, nefiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

Astfel, casa de locuit într-adevăr a fost construită în timpul căsătoriei foștilor soți, fapt care nu a fost negat de către părți și nu necesită a fi constatat.

Mai mult, Colegiul instanței de apel a reținut că pretenția cu privire la constatarea faptului edificării în timpul căsătoriei a imobilului, în sensul formulat, nu poate fi admisă deoarece instanța de judecată nu constată evenimente care au avut loc (edificarea în timpul căsătoriei a imobilului), ci anumite fapte cu valoare juridică (ex: proprietate în devălmășie).

De asemenea, a menționat că este nefondată și solicitarea privind constatarea ca fiind neîntemeiat refuzul pârâte de a înregistra casa de locuit, or, conform art. 325 alin. (1) din Codul civil, (1) în cazurile expres prevăzute de lege sau contract, la cererea persoanei îndreptățite, instanța de judecată poate să pronunțe o hotărâre judecătorească care, din data rămânerii definitive, ține loc de act juridic dacă debitorul refuză, fără justificare, să încheie actul juridic, iar toate celelalte condiții de validitate sânt întrunite. Hotărârea judecătorească care ține loc de act juridic nu este declarativă de drepturi (nu constată o situație juridică preexistentă), ci constitutivă de efecte juridice (exact ca și efectul unui contract).

În corespundere cu art. 21, 22 al Legii nr. 1125 din 13.06.2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, art. 21 - Modificările dispozițiilor art. 459 alin. (2) din Codul civil, operate prin Legea nr. 133/2018, nu afectează dispozițiile art. 59 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, care vor fi aplicate în continuare. Art. 22. – Construcția sau alte lucruri ori lucrări atașate permanent la teren, înregistrate în capitolul B al registrului bunurilor imobile (în prezenta secțiune, în continuare – bunuri imobile înregistrate separat în capitolul B), din data de 1 martie 2019, încetează a fi bunuri imobile separate și devin parte componentă a terenului, cu condiția că, la acea dată, aceeași persoană sau aceleași persoane dețin în proprietate atât bunul imobil înregistrat separat în capitolul B, cât și terenul.

Astfel, o dată cu aprobarea Codului civil modernizat, au fost impuse reguli noi de înregistrare a construcțiilor și a regimului bunurilor, urmând a fi respectate, cu întocmirea actelor conforme.

Potrivit art. 29 al Legii nr. 1543 din 25 februarie 1998 cadastrului bunurilor imobile alin. (1) documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigențelor prezentei legi și ale altor acte normative.

Conform art. 31 alin. (1) lit. d) al Legii menționate, (1) Cererea se respinge dacă: d) documentele prezentate nu corespund cerințelor stabilite de legislație.

Însă, la moment, actele care au stat la baza solicitării înregistrării bunului în Registrul bunurilor imobile nu produc efecte juridice, or, prin răspunsul ASP Departamentul Cadastru nr. 11/C/358/2020/07/20176 din 29 septembrie 2020, s-a comunicat că instituția se află în imposibilitate de a satisface solicitările invocate în cererea referitoare la înregistrarea în registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral 6401410.201.01 situat în str. Lăcrimioarelor, 22 mun. Orhei. De asemenea, Aurel Ceban a fost informat că procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1 din 30 octombrie 2019 și procesului-verbal de recepție finală nr. 2 din 14 noiembrie 2019, urmează a fi semnat de toți membrii comisiei de recepție, adică și de Nofit Natalia. Astfel, Serviciul cadastral teritorial Orhei depistând anumite lacune, a retras actele întocmite în temeiul cererii înaintate de Aurel Ceban, acestea fiind considerate nule.

Cu privire la acțiunea reconvențională privind partajarea în natură a imobilului cu nr. cadastral xxxxx, Colegiul instanței e apel a constatat drept justă concluzia instanței de fond or, faptul tulburării posesiei nu constituie temei de încetare a proprietății pe cote-părți prin separarea terenului, în condițiile lipsei unui raport de expertiză care ar recomanda modalitățile și variantele de partaj a terenului respectiv.

La 26 iunie, prin intermediul poștei terestre (f.d.91), Aurel Ceban a declarat recurs împotriva deciziei din 13 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei, casarea parțială a hotărârii, cu pronunțarea unei hotărâri noi, prin care să fie constatat ca fiind neîntemeiat refuzul Nataliei Nofit de a înregistra în Registrul bunurilor imobile casa de locuit individuală din str. Lăcrimioarelor nr.22, mun. Orhei, situat pe terenul cu nr. cadastral xxxxx și pretenția cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea recursului, a invocat că decizia este neîntemeiată, ilegală și pasibilă de a fi casată.

Consideră că instanța de apel a aplicat eronat normele de drept material, fără a constata și elucida obiectiv și pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei în fond. Instanța de apel nu a indicat temeiul respingerii cererii de chemare în judecată inițiale, că este neîntemeiat sau ilegal, sau ambele temeiuri, astfel nu și-a motivat soluția.

A susținut că instanța de apel și instanța de fond deși corect au constatat că, casa de locuit situată pe str. Lăcrimioarelor nr.22 mun. Orhei, pe terenul cu nr. cadastral xxxxx, a fost edificată de părți în timpul căsătoriei, însă instanța de fond a admis acțiunea în această parte și și-a motivat legal și întemeiat hotărârea, iar instanța de apel a respins acțiunea din considerentul că pretenția cu privire la constatarea faptului edificării în timpul căsătoriei a imobilului, în sensul formulat, nu poate fi admisă de către instanța de judecată care nu constată evenimente care

au avut loc (edificarea în timpul căsătoriei a imobilului), ci anumite fapte cu valoare juridică (ex: proprietate în devălmășie).

Consideră că instanța de apel a pornit de la o premiză greșită și a confundat evenimentele juridice cu faptele juridice, fără a ține cont că evenimentele juridice, sunt o categorie de fapte juridice.

Edificarea casei în timpul căsătoriei este o acțiune, un fapt juridic și nicidecum un eveniment juridic precum a constatat instanța de apel, or evenimentul juridic se produce independent de voința omului, iar în cazul nostru, edificarea casei s-a făcut cu voința ambelor părți și nicidecum independent de voința lor, care au recunoscut că și-au dorit casă de locuit și ambii au edificat-o în timpul căsătoriei.

Mai mult decât atât, dacă instanța de fond și-a motivat în detaliu soluția, instanța de apel nu și-a motivat soluția adoptată, dar a emis mai multe judecăți de valoare, opinii și căi de soluționare, fără a pronunța o hotărâre motivată în soluționarea problemei adusă în fața sa.

A conchis că decizia este sub orice critică și urmează a fi anulată în partea casării hotărârii instanței de fond privind constatarea faptului juridic de edificare în timpul căsătoriei a casei de locuit, cu menținerea soluției primei instanțe.

Decizia nu întrunește condițiile unei soluții motivate, iar partea descriptivă contravine părții rezolutive, fapt ce confirmă că curtea de apel nu a efectuat o activitate judecătorească.

De asemenea, curtea de apel a confundat circumstanțele cauzei și nu a răspuns la alegațiile apelantului Ceban Aurel, în baza cărei legi, Organul Cadastral este în drept să anuleze actele emise privind lucrările cadastrale efectuate, lucrări care și-au produs efectul din momentul executării.

Instanța de apel nu a ținut cont că pârâta prin cererea reconvențională înaintată a confirmat faptele cu valoare juridică, și anume, că casa a fost construită în timpul căsătoriei, iar în acest scop dorește să-i fie atribuită casa contra unei sulte. Pârâta nu expune care este suma evaluată în bani, ceea ce confirmă că acționează cu rea-credință și nu dorește să recunoască cota-parte ce aparține de fapt și de drept lui Ceban Aurel din acest bun imobil, parte componentă a bunului imobil principal (terenul).

În acest context, instanța, contrar prevederilor art.130 alin.(4) din Codul de procedură civilă, deși era obligată să reflecte în hotărâre concluziile privitor la probele administrate, nu a făcut, ceea ce confirmă că decizia Curții de apel este ilegală.

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.

Cu referire la termenul de declarare a recursului, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție menționează că decizia recurată a fost expeditată recurentului la 26 mai 2023 (f.d.80), însă la materialele dosarului lipsește dovada legală de recepționare. Din acest motiv, recursul depus la 26 iunie 2023, se consideră declarat în termen.

Conform art. XI alin. (1) și (3) din Legea pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție) nr.246 din 31 iulie 2023, prezenta lege intră în vigoare la data publicării

în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, cu excepția art. IV, V pct.1–9 și 11–16 și art. VII, care vor intra în vigoare la 01 septembrie 2023.

Recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi vor fi examinate în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.

Din sensul normei de drept enunțate, urmează că legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale, cu excepția temeiurilor în baza cărora se vor examina recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi. Respectiv, recursul declarat de Zaițev Stepan a fost depus până la data intrării în vigoare a Legii pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție) nr.246 din 31 iulie 2023, și va fi examinat în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.

Examinând temeiurile recursului, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, în vigoare la data depunerii recursului, 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).

Instanța de recurs reține că, examinarea admisibilității recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute în art. 432 din Codul de procedură civilă, în vigoare la data depunerii recursului.

La caz, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție constată că argumentele invocate în cererea de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei contestate or, motivele recursului sunt similare celor invocate în cadrul judecării cauzei, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, relatarea situației nu constituie un temei de casare a deciziei contestate or, 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 în fapt.

Totodată, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, 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) din Codul de procedură civilă, 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 din Codul de procedură civilă.

Din recursul declarat nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicite admise (Golder împotriva Regatului Unit, p.38; Stanev împotriva

Bulgariei (MC), p. 230). Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, p. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, p. 45).

La fel, conform jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (a se vedea *Helmerts c. Suediei* 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

În conformitate cu art. 440 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia dintre temeiurile prevăzute la art.433, completul din 3 judecători, printr-o încheiere irevocabilă adoptată în lipsa părților, declară recursul inadmisibil.

Încheierea privind inadmisibilitatea recursului, care conține sumar faptele cauzei, motivele și temeiul inadmisibilității, se publică pe pagina web oficială a Curții Supreme de Justiție și se expediază părților.

Având în vedere cele expuse mai sus, recursul declarat de Aurel Ceban, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă, în vigoare la data depunerii recursului și drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. 270 și 440 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e :

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Aurel Ceban.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Aliona Miron

judecătorii

Diana Stănilă

Ion Malanciuc