Dosarul nr. 2-5777/20

H O T Ă R Â R E

în numele legii

7 mai 2025 **mun. Chişinău**

Judecătoria Chişinău, sediul Centru

În componența

Președintelui ședinței, judecătorul Badan-Melnic Eleonora

Grefier Zmuncilă Tamara și Antoci Ana-Maria,

în sediul instanței, în ședință publică, în limba de stat, a judecat în procedură contencioasă cauza civilă intentată în baza cererii de chemare în judecată înaintate de ***** împotriva *****, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice, ***** și ***** cu privire la declararea nulității parțiale a contractului, recunoașterea dreptului de proprietate, încasarea sumei și rectificarea înscrierilor în registrul de publicitate și

a c o n s t a t a t:

1. În data de 6 aprilie 2020 ***** prin intermediul avocatului Russu Vitalie a depus cerere de chemare în judecată către *****, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice.
2. Ulterior, ***** și ***** au fost atrași în calitate de intervenienți accesorii.
3. Prin cererea de chemare în judecată reclamantul a solicitat:
   - Emiterea unei hotărâri judecătorești privind declararea nulității parțiale a contractului de donație nr. 5200 din 7 octombrie 2016, întocmit asupra apartamentului situat pe str. *****, ***** mun. Chișinău cu numărul cadastral *****;
   - Recunoașterea după ***** a dreptului de proprietate comună în devălmășie ½ cotă-parte asupra apartamentului situat pe str. *****, ***** mun. Chișinău cu numărul cadastral *****;
   - Efectuarea de către Instituția Publică Agenția Servicii Publice a rectificărilor în Registrul bunurilor imobile, conform hotărârii judecătorești.
4. ***** a depus cerere de concretizare a acțiunii prin care a solicitat emiterea unei hotărâri judecătorești privind declararea nulității parțiale a contractului de donație nr. 5200 din 7

octombrie 2016, întocmit asupra apartamentului situat pe str. *****, ***** mun. Chișinău cu numărul cadastral *****; recunoașterea după ***** a dreptului de proprietate comună în devălmășie ½ cotă-parte asupra apartamentului situat pe str. *****, ***** mun. Chișinău cu numărul cadastral *****; efectuarea de către Instituția Publică Agenția Servicii Publice a rectificărilor în Registrul bunurilor imobile, conform hotărârii judecătorești; încasarea de la ***** în beneficiul său a sumei de 20000 euro, ceea ce constituie evaluarea a ½ cotă-parte din ***** din mun. Chișinău, str. ***** cu nr. cadastral *****, procurat în timpul căsătoriei, cerere care a fost restituită de instanța de judecată prin încheierea protocolară din 18 octombrie 2021 (f. d. 125-127).

Argumentele participanților la proces

5. Prin cererea de chemare în judecată reclamanta ***** a susținut că pe 20 noiembrie 1976 a încheiat căsătoria cu *****, din care s-a născut copilul ***** în ziua de 18 ianuarie 1978. Potrivit celor indicate, căsătoria respectivă a fost desfăcută în data de 11 august 1981.
6. Ulterior, pe 3 ianuarie 1984 reclamanta a înregistrat căsătoria cu *****, din care s-a născut copilul comun *****, în data de 22 iunie 1986. Reclamanta a specificat că familia s-a stabilit cu traiul în mun. Chișinău, iar pe 11 februarie 1994 a fost procurat apartamentul situat pe str. *****, *****, mun. Chișinău, cu numărul cadastral *****, pe numele soțului, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare. În opinia reclamantei, întrucât bunul a fost dobândit în timpul căsătoriei, acesta a dobândit regim juridic de proprietate comună în devălmășie a soților, cu drepturi egale asupra cotei-părți ideale.
7. În continuare, reclamanta a menționat că urmare a deteriorării relațiilor de familie căsătoria cu ***** a fost desfăcută pe 10 iunie 1995, iar acesta ar fi plecat ulterior peste hotarele Republicii Moldova. Potrivit reclamantei, la solicitarea fostului soț i-a permis fiicei acestuia din prima căsătorie, *****, să locuiască în apartamentul litigios pe durata studiilor, în contextul în care reclamanta se afla la acea etapă în Germania și apartamentul nu era locuit de alte persoane.
8. Mai târziu, așa cum notează reclamanta, prezentându-se la Agenția Serviciilor Publice pentru a obține un extras din registrul bunurilor imobile în vederea perfectării unui contract de donație asupra cotei-părți în favoarea fiului său *****, a constatat că în data

de 7 octombrie 2016 ***** a încheiat contractul de donație nr. 5200 în favoarea pârâtei *****, având ca obiect întregul apartament, inclusiv cota-parte a reclamantei.

9. În această ordine de idei, reclamanta a susținut că actul de donație este lovit de nulitate în partea ce privește cota sa, întrucât nu și-a exprimat consimțământul, nu a emis procură și, în consecință, donatorul nu ar fi avut temei legal să dispună de cota-parte care nu îi aparținea, solicitând declararea nulității parțiale a contractului, recunoașterea dreptului său de proprietate comună în devălmășie asupra cotei-părți, precum și obligarea Agenției Serviciilor Publice la rectificarea înscrierilor. Totodată, reclamanta a cerut aplicarea măsurii asigurătorii sub forma interdicției de înstrăinare a apartamentului și scutirea de la plata taxei de stat, invocând situația materială precară și necesitatea asigurării accesului efectiv la justiție, inclusiv prin prisma garanțiilor Convenției pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.
10. În drept, ***** și-a întemeiat acțiunea pe prevederile art. 114, 115 și 117 din Codul civil al Republicii Moldova în redacția anului 1964, ale art. 308, 312, 327, 328, 331, 509, 544 și 570 din Codul civil al Republicii Moldova în redacția din 1 martie 2019, ale art. 21 și 22 din Codul familiei al Republicii Moldova în redacția anului 1969, invocând, de asemenea, art. 6 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale și art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție.
11. *Prin referința depusă* pârâta ***** a solicitat respingerea integrală a acțiunii înaintate de *****, invocând atât excepția prescripției extinctive, cât și netemeinicia pretențiilor pe fond.
12. În susținerea excepției de tardivitate, pârâta a arătat că apartamentul litigios a fost procurat pe 11 februarie 1994, iar reclamantul a înaintat acțiunea după un termen de aproximativ 26 de ani. În opinia sa, termenul general de prescripție pentru acțiunile privind recunoașterea și partajarea bunurilor sau privind nulitatea actului juridic este de 3 ani, termen care ar fi fost depășit în mod evident, motiv pentru care acțiunea ar urma să fie respinsă ca tardivă.
13. Pe fondul cauzei pârâta a susținut că la momentul procurării apartamentului soții nu mai duceau o viață comună, fiind separați încă din anul 1991, iar *****locuia preponderent în Federația Rusă, unde și-ar fi întemeiat o altă familie. Potrivit acesteia, apartamentul situat

pe str. *****, *****, a fost procurat de *****pentru fiica sa *****, care la acel moment era minoră, motiv pentru care actele nu au fost întocmite direct pe numele ei.

14. Totodată, pârâta a invocat că soții au împărțit bunurile de comun acord în timpul căsătoriei, iar apartamentul litigios a rămas în proprietatea exclusivă a lui *****, în timp ce reclamanta a păstrat alte bunuri. În acest sens, s-a arătat că la desfacerea căsătoriei pe cale judecătorească, în data de 10 iunie 1995, nu au existat pretenții privind partajarea bunurilor, ceea ce, în opinia pârâtei, demonstrează inexistența unui litigiu asupra apartamentului la acel moment.
15. ***** a menționat că dreptul de proprietate asupra apartamentului a fost înregistrat oficial ca proprietate personală a lui *****, fără mențiuni privind caracterul de proprietate comună. De asemenea, aceasta a arătat că a locuit în apartament începând cu anul 1999, și-a înregistrat domiciliul pe 5 octombrie 2004 și a suportat cheltuielile de întreținere, în timp ce reclamanta nu a locuit în imobil, nu a avut domiciliul înregistrat și nu a achitat impozite sau alte plăți aferente.
16. În susținerea poziției sale, pârâta a invocat prevederile art. 22 și art. 37 din Codul căsătoriei și familiei în redacția anului 1969, referitoare la posibilitatea împărțirii bunurilor, atât în timpul căsătoriei, cât și la divorț, precum și dispozițiile Codului civil referitoare la prescripția extinctivă și uzucapiune, apreciind că, în orice caz, contractul de donație din 7 octombrie 2016 a fost încheiat cu respectarea cerințelor legale și nu există temeiuri pentru declararea nulității acestuia.
17. Ulterior, prin explicațiile depuse în interesul pârâtei *****, reprezentată de avocat Vladimirov Natalia, s-a solicitat respingerea acțiunii înaintate de reclamantul ***** ca fiind lipsită de temei juridic, precum și încasarea cheltuielilor de judecată pentru asistență juridică (fila dosarului 183 -189).
18. În explicații s-a indicat că pe 6 aprilie 2020 reclamantul a depus cerere de chemare în judecată prin care a solicitat declararea nulității parțiale a contractului de donație nr. 5200 din 7 octombrie 2016, recunoașterea dreptului său de proprietate comună în devălmășie asupra unei cote de 1/2 din apartamentul situat pe str. *****, *****, mun. Chișinău, precum și rectificarea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile.
19. Pârâta ***** a susținut că unicul argument al reclamantului constă în faptul că apartamentul a fost procurat pe 11 februarie 1994, în timpul căsătoriei dintre *****și

reclamantă, iar din această împrejurare reclamanta deduce regimul de proprietate comună în devălmășie și existența unei cote de o jumătate. Totodată, pârâta a menționat că apartamentul a fost procurat de defunctul *****în anul 1994 pentru fiica sa, *****, care era minoră la acel moment, motiv pentru care actele nu au fost perfectate direct pe numele ei. În această ordine de idei, s-a reiterat că soții locuiau separat încă din anul 1991, iar defunctul *****a plecat în Federația Rusă în anul 1992, unde a început relația de concubinaj din luna noiembrie 1992, aspect care, potrivit pârâtei, este recunoscut și de reclamantă prin propria acțiune, în partea ce ține de existența unei alte familii a defunctului.

20. În explicații s-a mai arătat că după încetarea de fapt a relațiilor de familie, soții au împărțit bunurile dobândite în timpul căsătoriei de comun acord, iar apartamentul litigios a rămas în proprietatea exclusivă a defunctului, pe când reclamantei i-au rămas alte bunuri imobile, inclusiv o vilă în satul Miclești, raionul Criuleni și un alt apartament cu trei odăi situat pe aceeași stradă, bunuri pe care reclamanta le-a vândut sau le-a înregistrat pe numele fiilor săi. În același sens s-a subliniat că la desfacerea căsătoriei pe cale judecătorească, nu au fost formulate pretenții de partaj, nici obiecții privind bunuri comune, iar reclamanta nu a solicitat recunoașterea sau împărțirea bunurilor, inclusiv a apartamentului litigios.
21. Pârâta a indicat că apartamentul a fost înregistrat în mod oficial ca proprietate personală, fără mențiuni despre proprietate comună, astfel încât reclamanta a cunoscut apartenența bunului și destinația acestuia pentru *****. Astfel, s-a invocat că ***** locuiește în apartament începând cu anul 1998, iar pe 5 octombrie 2004 și-a înregistrat domiciliul permanent în imobil, în timp ce reclamanta nu a locuit în acesta și nu a suportat cheltuieli de întreținere ori reparație.
22. Referitor la contractul de donație, ***** a susținut că actul nr. 5200 din 7 octombrie 2016 a fost autentificat notarial și înregistrat, fiind întocmit la solicitarea reprezentantului donatorului în temeiul unei procuri din septembrie 2016, autentificate în Federația Rusă, iar la autentificare au fost prezentate și verificate actele de proprietate și actele necesare, potrivit referinței notarului. În consecință, pârâta a concluzionat că nu există temeiuri juridice pentru declararea nulității contractului.

23. În argumentarea juridică s-a afirmat că regimul bunurilor comune ale soților este guvernat de normele dreptului familiei, fiind invocat Codul căsătoriei și familiei în redacția anului 1969, inclusiv prevederea privind termenul de prescripție de trei ani pentru acțiunea de împărțire a bunurilor ce constituie proprietate comună devălmașă a soților divorțați. În continuare s-a susținut că pretenția reclamantei nu este opozabilă pârâtei, în calitate de terț dobânditor, iar reclamanta nu a acționat cu diligență pentru a-și proteja dreptul pretins, inclusiv prin lipsa publicității acestuia în registrul public. De asemenea, s-a invocat buna-credință a pârâtei la dobândirea imobilului, arătându-se că reclamanta nu a demonstrat cunoașterea de către pârâtă a unor impedimente juridice la încheierea donației.
24. În același context, ***** a susținut că admiterea cererii reclamantei ar conduce la o atingere inadmisibilă a dreptului său de proprietate, invocând garanțiile art. 1 din Protocolul 1 la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.
25. Cu privire la cheltuielile de judecată, pârâta a solicitat încasarea sumei de 7500 lei, invocând plăți efectuate în ziua de 17 februarie 2021 și în ziua de 19 februarie 2024, precum și prevederile referitoare la compensarea cheltuielilor de asistență juridică, inclusiv art. 90, 94 și 96 din Codul de procedură civilă și articolul 63 din Legea cu privire la avocatură, făcând trimitere și la criteriile de apreciere a caracterului real, necesar și rezonabil al cheltuielilor, inclusiv prin prisma practicii Curții Europene a Drepturilor Omului.
26. *Prin referința depusă*, intervenientul accesoriu Agenția Servicii Publice a menționat că, potrivit cererii de chemare în judecată, reclamanta solicită declararea nulității parțiale a documentului doveditor de drepturi care a servit temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate al pârâtului asupra imobilului cu numărul cadastral *****, precum și recunoașterea dreptului reclamantului asupra unei cote de 1/2 din imobilul respectiv.
27. Agenția Servicii Publice a indicat că înregistrarea dreptului de proprietate al ***** asupra apartamentului cu numărul cadastral ***** a avut loc pe 6 decembrie 2016, în temeiul contractului de donație numărul 5200 din ziua de 7 octombrie 2016, prin care ***** a donat apartamentul fiicei sale *****. Intervenientul accesoriu a menționat că respectivul contract a fost autentificat notarial, fiind prezumat legal și corespunzător

exigențelor legislației, astfel încât registratorul organului cadastral nu a avut temei pentru a refuza înregistrarea dreptului.

28. Totodată, Agenția Servicii Publice a arătat că dreptul de proprietate al lui ***** asupra apartamentului a apărut în anul 1994, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare numărul 4-59 din 11 februarie 1994, încheiat cu *****., iar înregistrarea dreptului în Registrul bunurilor imobile a avut loc pe 11 septembrie 2003.
29. Agenția Servicii Publice a susținut că în cadrul procesului nu are un interes propriu în sensul art. 67 din Codul de procedură civilă și a invocat că, reieșind din prevederile art. 439 și 441 din Codul civil al Republicii Moldova, deținătorul registrului este chemat în instanță numai în cazul în care dreptul a fost greșit calificat de registrator sau în cazul în care dreptul înregistrat nu este valabil, indicând, totodată, că potrivit art. 441 alin. (3) din Codul civil, hotărârea irevocabilă a instanței de judecată este obligatorie pentru deținătorul registrului de stat și fără atragerea acestuia în proces.
30. *Prin referința depusă*, intervenientul accesoriu notarul Mereuță Raisa a arătat că pe 7 octombrie 2016 a autentificat contractul de donație privind apartamentul numărul 27 situat în mun. Chișinău, str. *****, între *****, reprezentat de ***** în baza procurii cu nr. 4-1705 din 1 septembrie 2016, autentificate în Federația Rusă, și *****, în calitate de donatar.
31. Notarul a indicat că la autentificare au fost prezentate și verificate actele necesare, iar stabilirea regimului bunului s-a făcut în baza documentelor și a declarației pe propria răspundere a reprezentantului donatorului, autentificată sub nr. 5199 din 7 octombrie 2016, potrivit căreia apartamentul constituie avere personală dobândită de *****pe când era necăsătorit, motiv pentru care din actele prezentate nu a rezultat existența unei proprietăți comune în devălmășie.

Cadrul normativ aplicabil speței

32. Art. 9 alin. (1), alin. (2) lit. a) din Codul civil

    (1) Drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.

    (2) Drepturile şi obligaţiile civile apar:

a) din contracte şi din alte acte juridice;

33. Art. 10 alin. (1) din Codul civil

Persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară.

34. Art. 11 alin. (1) din Codul civil

Buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.

35. Art. 15 alin. (1) din Codul civil

Apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

36. Art. 16 alin. (1) lit. c) din Codul civil

(1) Apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin:

c) constatarea sau, după caz, declararea nulității actului juridic

37. Art. 195 din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019)

Act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile.

38. Art. 206 alin. (1) din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019)

Actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

39. Art. 217 alin. (1) din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019)

Acţiunea în constatare a nulităţii absolute este imprescriptibilă.

40. Art. 344 alin. (1) din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019)

Proprietatea este comună în cazul în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulţi titulari.

41. Art. 345 din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019)

(1) Proprietatea comună poate fi caracterizată prin delimitarea cotei fiecărui proprietar (proprietate pe cote-părţi) sau prin nedelimitarea cotelor-părţi (proprietate în devălmăşie).

(2) Dacă bunul este comun, proprietatea pe cote-părţi se prezumă pînă la proba contrară.

(3) Coproprietarii devălmaşi pot atribui bunurilor comune regimul proprietăţii comune pe cote-părţi.

42. Art. 366 din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019)

(1) În cazul în care dreptul de proprietate aparţine concomitent mai multor persoane fără ca vreuna dintre ele să fie titularul unei cote-părţi ideale din bunul comun, proprietatea este comună în devălmăşie.

(2) **Proprietăţii comune în devălmăşie se aplică în modul corespunzător dispoziţiile cu privire la proprietatea comună pe cote-părţi dacă prezenta secţiune nu prevede altfel**.

43. Art. 369 alin. (2) și (3) din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019)

Pentru actele de dispoziţie asupra bunurilor imobile proprietate comună în devălmăşie este necesar acordul scris al tuturor coproprietarilor devălmaşi.

Actul juridic de dispoziţie încheiat de unul dintre coproprietarii devălmaşi **poate fi declarat nul** dacă se face dovadă că cealaltă parte ştia sau trebuia să ştie despre acordul care limitează dreptul de dispoziţie, despre faptul că ceilalţi coproprietari devălmaşi sînt împotriva încheierii actului juridic sau că nu a fost cerut acordul **la înstrăinarea imobilelor.**

44. Art. 370 alin. (2) din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019)

Împărţirea bunului proprietate comună în devălmăşie între coproprietarii devălmaşi se va face proporţional aportului fiecăruia la dobîndirea bunului. Pînă la proba contrară, aportul coproprietarilor devălmaşi este prezumat a fi egal.

45. Art. 371 din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019)

(1) Bunurile dobândite de soţi în timpul căsătoriei sînt proprietatea lor comună în devălmăşie dacă, în conformitate cu legea sau contractul încheiat între ei, nu este stabilit un alt regim juridic pentru aceste bunuri.

(2) Orice bun dobândit de soţi în timpul căsătoriei se prezumă proprietate comună în devălmăşie pînă la proba contrară.

46. Art. 373 din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019)

(1) În cazul împărţirii bunurilor proprietate comună în devălmăşie a soţilor, părţile lor se consideră egale.

(2) Bunurilor proprietate comună în devălmăşie a soţilor pot fi împărţite atît la divorţ, cît şi în timpul căsătoriei. Împărţirea bunurilor comune în timpul căsătoriei nu afectează regimul juridic al bunurilor care vor fi dobîndite în viitor.

47. Art. 344 alin. (3) din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019)

Coproprietarii devălmaşi pot atribui bunurilor comune regimul proprietăţii comune pe cote-părţi.

48. Art. 357 din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019)

(1) Încetarea proprietăţii comune pe cote-părţi prin împărţire poate fi cerută oricînd dacă legea, contractul sau hotărîrea judecătorească nu prevede altfel.

(2) Împărţirea poate fi cerută chiar şi atunci cînd unul dintre coproprietari a folosit exclusiv bunul, afară de cazul cînd l-a uzucapat, în condiţiile legii.

(3) Împărţirea poate fi făcută prin înţelegere a părţilor sau prin hotărîre judecătorească.

49. Art. 21 din Codul căsătoriei şi familiei din 26 decembrie 1969 (abrogat pe 26 aprilie 2001)

    Bunurile, dobândite de soţi în timpul căsătoriei, sînt proprietate comună devălmaşă a lor. Soţii au drepturi egale de posesiune, folosinţă şi dispoziţie asupra acestor bunuri. Soţii se bucură de drepturi egale asupra bunurilor şi în cazul cînd unul dintre ei se ocupă de gospodăria casnică, de îngrijirea copiilor sau, din alte motive temeinice, n-a avut un cîştig de sine stătător.

50. Art. 22 din Codul căsătoriei şi familiei din 26 decembrie (abrogat pe 26 aprilie 2001)

    În cazul împărţirii bunurilor, care sînt proprietatea comună devălmaşă a soţilor, părţile lor se consideră egale. În unele cazuri instanţa judecătorească poate să se abată de la principiul părţilor egale ale soţilor, avînd în vedere interesele copiilor minori sau interesele, care merită atenţie, ale unuia dintre soţi. Partea unuia dintre soţi poate, printre altele, fi mărită, dacă celălalt soţ se eschivă de la munca social-utilă sau cheltuia bunuri comune în dauna intereselor familiei. În aceleaşi scopuri instanţa judecătorească poate să considere bunurile dobândite de către soţi în perioada cît au trăit separat, după destrămarea familiei,drept proprietate personală a fiecăruia dintre ei. La împărţirea bunurilor, care sînt proprietatea comună devălmaşă a soţilor, instanţa judecătorească stabileşte ce lucruri urmează a fi transmise fiecăruia dintre ei. În cazurile, cînd unuia dintre soţi i se transmit lucruri, care prin valoarea lor depăşesc partea ce i se cuvine, celuilalt soţ i se poate adjudeca compensaţia bănească corespunzătoare. Bunurile comune ale soţilor pot fi împărţite atît la divorţ, cît şi în timpul căsătoriei. Pentru acţiunea de împărţire a bunurilor, care constituie proprietatea comună devălmaşă a soţilor divorţaţi, se stabileşte un termen de prescripţie de trei ani.

51. Art. 94 Cod de procedură civilă

    (1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

52. Art. 96 Cod de procedură civilă

53. (1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.

54. (1^1) Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Circumstanțe de fapt constate de instanța de judecată

55. Instanța de fond a constatat că între reclamanta *****(*anterior Șoșova, Guțu, Petrușina, Șoșov*) *****și *****a fost înregistrată căsătoria pe 3 ianuarie 1984 (f. d. 11), iar ulterior căsătoria a fost desfăcută prin actul de divorț nr. 232 din 30 iunie 1995 (f. d. 12), eliberat în baza hotărârii Judecătoriei Ciocana, Chișinău din 19 iunie 1995, fapte confirmate prin actele anexate la dosar.
56. Bucatari (anterior Guțu) Olga este născută pe ***** din părinții *****și ***** (f. d. 50).
57. În continuare, instanța a reținut că în perioada căsătoriei (și anume pe 11 februarie 1994) *****a dobândit dreptul de proprietate asupra apartamentului situat în mun. Chișinău, str. *****, *****, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 4-59, încheiat cu *****., iar dreptul său de proprietate a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile pe 11 septembrie 2003. Dreptul de proprietate a lui ***** asupra apartamentului respectiv este confirmat de adeverința de înregistrare în drept de proprietate din 31 octombrie 1994 (f. d. 52), de certificatul 16 iunie 1995 (f. d. 53), precum și de copia cărții de imobil pentru ***** din mun. Chișinău, str. ***** (f. d. 54-55).
58. De asemenea, instanța de judecată a stabilit că pe 7 octombrie 2016 apartamentul menționat a fost donat ***** în temeiul contractului de donație nr. 5200, autentificat de notarul Mereuță Raisa. Înregistrarea dreptului de proprietate al donatarei în Registrul bunurilor imobile a avut loc în data de 6 decembrie 2016.
59. Totodată, în speță s-a atestat că actul de donație a fost încheiat prin intermediul reprezentantului *****, care a acționat în baza procurii cu nr. 4-1705 din 1 septembrie 2016, autentificată în Federația Rusă, și care a prezentat notarului și declarația autentificată sub nr. 5199 dine 7 octombrie 2016, potrivit căreia apartamentul ar constitui avere personală a lui *****, dobândită într-o perioadă în care acesta era divorțat, precum și că nu există persoane cu drept de a înainta acțiuni privind declararea nulității contractului de donație, aspect consemnat la fila dosarului 137.
60. Totodată, instanța a reținut că *****este decedat din 17 august 2018, fapt confirmat prin certificatul de deces anexat la fila dosarului 14.

Aprecierea instanței de judecată

61. Examinând materialele cauzei și analizând argumentele invocate de către ambele părți, ținând cont de prevederile legale aplicabile speței, instanța de judecată stabilește că cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul ***** către *****, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice, notarul public Mereuță Tamara, ***** și ***** urmează a fi respinsă. Argumentele și rațiunile acestei soluții se vor descrie în cele ce urmează.
62. Astfel, litigiul dedus judecății are ca obiect declararea nulității parțiale a contractului de donație nr. 5200 din 7 octombrie 2016, în partea ce privește apartamentul situat în mun. Chișinău, str. *****, *****, cu numărul cadastral *****, recunoașterea după reclamantul ***** a dreptului de proprietate comună în devălmășie asupra cotei de o jumătate din acest imobil, precum și efectuarea rectificărilor corespunzătoare în Registrul bunurilor imobile.
63. În vederea soluționării cauzei, instanța de judecată urmează să dea apreciere, în esență, asupra faptului dacă apartamentul litigios, dobândit de *****pe 11 februarie 1994, în perioada căsătoriei cu reclamanta, a avut regimul juridic de proprietate comună în devălmășie a soților ori a constituit bun proprietate exclusivă a acestuia.
64. Totodată, instanța este chemată să stabilească dacă sunt întrunite condițiile pentru declararea nulității parțiale a actului juridic și pentru rectificarea înscrierilor din registrul de publicitate.
65. Din perspectiva raportului material litigios, instanța reține că prezentul litigiu izvorăște din raportul juridic civil patrimonial privind regimul juridic al apartamentului dobândit în timpul căsătoriei dintre ***** și *****, precum și din actul ulterior de dispoziție asupra acestui bun, materializat prin contractul de donație din 7 octombrie 2016.
66. În consecință, litigiul dintre părți vizează existența sau inexistența dreptului reclamantului asupra bunului imobil, opozabilitatea acestui drept față de ***** și efectele acestuia asupra valabilității contractului de donație și asupra înscrierilor efectuate în Registrul bunurilor imobile.
67. Până a se purcede la raționalizarea soluției instanței de judecată distinct pentru fiecare pretenție din acțiune, se va elucida ipoteza inițială a instanței de judecată dedusă din constatările înserate anterior conform căreia bunul în litigiu – ***** din mun. Chișinău, str. ***** – a fost dobândit de ***** în anul 1994, în perioada căsătoriei sale cu *****,

ceea ce de drept presupune că bunul a fost dobândit în regim de coproprietate în devălmășie, deși a fost înregistrat doar pe numele *****. Coproprietatea soților este una dobândită în baza legii, fiind prezumtivă, prezumția care putea fi răsturnată doar în condițiile legii. Instanța de judecată va porni de la această ipoteză și în analiza speței de față, considerând o proprietate în devălmășie a foștilor soți ***** și ***** până la transmiterea acestui drept în temeiul actului juridic a cărui nulitate se solicită prin acțiune.

68. *Cu referire la pretenția privind declararea nulității parțiale a contractului de donație* nr. 5200 din 7 octombrie 2016, instanța atrage atenția că, potrivit art. 15 alin. (1) și art. 16 alin. (1) litera c) din Codul civil, apărarea drepturilor civile se realizează pe cale judiciară, inclusiv prin constatarea sau declararea nulității actului juridic. Totodată, conform art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care își întemeiază pretențiile și obiecțiile sale.
69. Din coroborarea art. 344 alin. (1), art. 345 și art. 366 din Codul civil rezultă că proprietatea comună în devălmășie se caracterizează lipsa delimitării cotelor-părți ideale ale titularilor. În același timp, potrivit art. 369 alin. (2) din Codul civil, pentru actele de dispoziție asupra bunurilor imobile aflate în proprietate comună în devălmășie este necesar acordul scris al tuturor coproprietarilor devălmași.
70. Pe de altă parte, conform reglementărilor de la art. 369, alin. (3) Cod civil, *actul juridic de dispoziţie încheiat de unul dintre coproprietarii devălmaşi* ***poate fi declarat nul*** *dacă se face dovadă că cealaltă parte ştia sau trebuia să ştie despre acordul care limitează dreptul de dispoziţie, despre faptul că ceilalţi coproprietari devălmaşi sînt împotriva încheierii actului juridic sau că nu a fost cerut acordul* ***la înstrăinarea imobilelor.***
71. Norma citată condiționează declararea nulității actului de dispoziție încheiat de unul dintre coproprietari (în speță *****) de cunoașterea sau prezumția de cunoaștere de către cealaltă parte (în speță *****) a dezacordului celorlalți proprietari sau a faptului că acel acord nu a fost cerut. Aceste rigori impuse de lege ridică standardul de probă pentru reclamantă și aceasta este ținută să facă nu doar dovada încheierii actului fără acordul său ori în detrimentul unui eventual dezacord, ci și a faptului că *donatarul ***** cunoștea sau trebuia să cunoască aceste aspecte.*

72. Dincolo de faptul că partea reclamantă nu a relevat un asemenea probatoriu, instanța de judecată atrage atenția asupra faptului că în momentul dobândirii de către ***** a apartamentului nr. 27 din mun. Chișinău, str. ***** (anul 1994), cât și în momentul desfacerii căsătoriei dintre Guți Valeriu și ***** (anul 1995), ***** era minoră, fiind născută în 1982. Din poziția exprimată de participanții la proces se deduce că nici în perioada acelor evenimente, nici ulterior ***** nu a conviețuit împreună cu *****, care locuia în Federația Rusă, ceea ce face aproape improbabilă versiunea conform căreia pârâta ar fi putut cunoaște în general despre faptul că ***** se pretinde drept coproprietar al bunului în discuție.
73. Cu atât mai mult, nici înregistrările în Registrul bunurilor imobile, nici celelalte înscrisuri nu relevă aparent drepturi ale reclamantei ***** sau altor persoane în raport cu bunul respectiv. Pentru ***** era lipsită de perspectivă orice prezumție de cunoaștere a vreunei coproprietăți în devălmășie asupra bunului imobil donat în condițiile speței, inclusiv din perspectiva actelor prezentate de reprezentantul lui *****, *****, în special a declarației depuse la notar, conform căreia, *în scopul de a dona apartamentul și de a încheia contractul de donație, a declarat sub responsabilitate proprie că la momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 27, ***** nu se afla în relații de căsătorie (divorțat), apartamentul se află în proprietatea sa personală (exclusivă) și nu are vicii juridice, nu există nicio persoană care să aibă vreun drept preferențial la acest apartament sau să înainteze acțiuni în instanța de judecată privind declararea nulității contractului de donație* (f. d. 137).
74. Aplicând această condiționalitate subiectivă de cunoaștere donatarului *****, pârâtă în prezenta cauză, în raport cu probatoriul pus la dispoziție de partea reclamantă, instanța de judecată va determina că acțiunea în nulitate formulată de ***** în privința contractului de donație din 7 octombrie 2016 nu este întemeiată, astfel încât nu s-a făcut dovada cunoașterii de către donatar a vreunui dezacord a coproprietarului ***** la momentul încheierii contractului de donație. Contextul relevă că legea reglementa la momentul încheierii contractului un temei de nulitate relativă cu ipoteza conform căreia actul juridic poate fi declarat nul dacă este împlinită condiția subiectivă de cunoaștere de către cealaltă parte că bunul se află în proprietate comună și că lipsește acordul coproprietarilor.

75. Prin urmare, instanța clarifică lipsa vreunui temei de nulitate a contractului de donație încheiat între ***** și ***** pe 7 octombrie 2016, cu nr. 5200, în fața notarului public Mereuță Tamara și respinge pretenția formulată în acest sens de reclamantă.
76. Instanța de judecată ia în considerare subsecvent și că reclamanta a pretins o nulitate parțială a contractului de donație, prin fragmentarea dreptului de proprietate, pretinzând existența unui drept propriu asupra apartamentului litigios în cotă-parte de 1/2, însă fără a dovedi că la momentul încheierii contractului de donație, pretinsa sa cotă-parte era determinată ori individualizată juridic. Or, din materialele cauzei nu rezultă existența unui acord între foștii soți, a unei hotărâri judecătorești sau a unei înscrieri în Registrul bunurilor imobile din care să reiasă delimitarea cotelor- părți din bunul imobil.
77. În aceste circumstanțe, instanța notează că nulitatea parțială a unui act juridic presupune identificarea precisă a acelei părți din actul juridic care urmează a fi anulată și lipsită de efecte. Cât timp reclamantul nu a determinat întinderea dreptului său asupra bunului disputat o acțiune în nulitate parțială este eșuată de principiu.
78. În același sens, instanța observă că la formularea pretenției reclamanta relevă o inconsecvență juridică, deoarece, pe de o parte, aceasta invocă existența unui regim de proprietate comună în devălmășie, iar pe de altă parte, pretinde direct recunoașterea unei cote de 1/2, or regimul proprietății comune în devălmășie presupune tocmai lipsa delimitării cotelor. Până la determinarea juridică a cotelor-părți între coproprietari funcționează doar prezumția de egalitate a cotelor, așa cum este prevăzut de art. 373, alin. (1) Cod civil, care prevede că *în cazul împărţirii bunurilor proprietate comună în devălmăşie a soţilor, părţile lor se consideră egale*.
79. *Cu referire la pretenția privind recunoașterea dreptului de proprietate comună în devălmășie asupra cotei de ½ din apartament*, instanța reiterează că, potrivit art. 21 din Codul căsătoriei și familiei din 26 decembrie 1969 și art. 371 din Codul civil, bunurile dobândite de soți în timpul căsătoriei sunt, de principiu, bunuri comune în devălmășie, dacă nu este stabilit un alt regim juridic. Totodată, art. 22 din Codul căsătoriei și familiei prevede că stabilirea părților și împărțirea bunurilor comune ale soților are loc în cadrul raportului juridic dintre soți, iar după divorț între foștii soți.

80. Prin urmare, determinarea cotelor-părți asupra bunurilor dobândite în timpul căsătoriei poate avea loc numai între subiecții raportului juridic matrimonial, adică între soți, în timpul căsătoriei, sau între foștii soți, după desfacerea căsătoriei.
81. În prezenta cauză, reclamanta nu a formulat o asemenea pretenție în contradictoriu cu fostul său soț *****, care este decedat, precum și nici în privința succesorilor în drepturi ai acestuia, dar opune o asemenea pretenție față de ***** care este proprietar al apartamentului din mun. Chișinău, str. ***** în temeiul contractului de donație. Pârâta nu a avut niciodată bunul în coproprietate în devălmășie cu ***** astfel că primul impediment de analiză a fondului unei asemenea pretenții constă în faptul că acțiunea este îndreptată față de un pârât necorespunzător.
82. De asemenea, se atestă că retrospectiv reclamanta ***** nu a determinat cota sa din proprietatea comună în devălmășie și, până să înceteze acest drept prin înstrăinarea bunului în baza contractului de donație din 7 octombrie 2016, cota-parte nu a fost determinată nici în drept și nici în fapt, motiv din care o recunoaștere a fragmentării dreptului de proprietate este depășită, perimată și imposibilă, chiar dacă ar fi fost formulată față de un pârât corespunzător.
83. Reclamanta ***** nu poate pretinde, în raport cu o persoană terță - *****, determinarea unei cote-părți dintr-un bun aflat anterior în proprietate comună în devălmășie a foștilor soți. Cu atât mai mult, aceasta nu poate solicita nașterea unui drept de proprietate comună pe cote-părți în lipsa unui temei juridic pentru un bun aflat în proprietatea exclusivă a pârâtei *****, drept dobândit în baza contractului de donație din 7 octombrie 2016. În acest sens se vor itera prevederile de la art. 344 alin. (2) Cod civil, conform cărora *proprietatea comună poate apărea <u>în temeiul legii sau în baza unui act juridic</u>*.
84. În acord cu rațiunile și concluziile enunțate anterior de instanța de judecată în textul prezentei hotărâri se punctează că dreptul de proprietate comună în devălmășie al foștilor soți ***** și ***** nu este negat de către instanța de judecată, doar că acesta a durat *din momentul dobândirii bunului*, apartament nr. 27 din mun. Chișinău, str. *****, în perioada căsătoriei, prin contractul de vânzare cumpărare din 11 februarie 1994, *până la înstrăinarea bunului* în baza contractului de donație din 7 octombrie 2016. Astfel, odată cu înstrăinarea bunului a încetat nu doar dreptul de proprietate asupra bunului, dar și regimul juridic de proprietate comună în devălmășie a foștilor soți ***** și *****.

85. Pentru aceste motive, pretenția privind recunoașterea dreptului de proprietate comună în devălmășie asupra cotei de ½ urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.
86. *Cu referire la pretenția privind efectuarea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile*, instanța reține că aceasta are un caracter subsecvent față de pretențiile principale. Rectificarea înscrierilor din registrul de publicitate putea fi dispusă numai ca efect al admiterii cererii privind nulitatea parțială a contractului de donație și al recunoașterii dreptului pretins de reclamantă asupra imobilului.
87. Întrucât instanța a constatat netemeinicia pretențiilor principale, nu există temei juridic pentru a dispune modificarea situației juridice deja reflectate în Registrul bunurilor imobile. În consecință, și pretenția privind rectificarea înscrierilor urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.
88. *În partea privind cheltuielile de asistență juridică*, instanța reține că pârâtul a solicitat compensarea sumei de 7500 lei și a prezentat înscrisuri în susținerea acestei cereri, fiind vorba despre ordinul de plată nr. 0219406616 din 19 februarie 2024 și ordinul de plată nr. 2 din 17 februarie 2021 (f. d. 212-213).
89. Apreciind volumul lucrărilor efectiv prestate, complexitatea cauzei, durata examinării, precum și caracterul necesar și rezonabil al cheltuielilor suportate, instanța consideră întemeiată compensarea parțială a acestora în cuantum de 5000 lei, iar în rest pretenția privind cheltuielile de asistență juridică urmează a fi respinsă ca neîntemeiată. Astfel se va încasa de la **********în beneficiul ***** suma de 5000 lei pentru compensarea cheltuielilor de asistență juridică în temeiul prezentei hotărâri, dat fiind faptul că acțiunea a fost respinsă, ceea ce presupune că partea pârâtă a avut câștig de cauză în procesul judiciar.
90. În conformitate cu art. 236, 238 – 241, 356 din Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, instanța de judecată

h o t ă r ă ş t e:

Acțiunea civilă înaintată de **********împotriva *****, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice, ***** și *****, cu privire la declararea nulității parțiale a contractului de donație nr.5200 din 7 octombrie 2016, recunoașterea dreptului de proprietate comună în devălmășie a ½ cotă-parte asupra apartamentului *****din mun.

Chișinău, str. *****, cu numărul cadastral *****, încasarea sumei de 20000 Euro și rectificarea în registrul de publicitate se respinge ca neîntemeiată.

Se încasează de la **********în beneficiul ***** suma de 5000 lei pentru compensarea cheltuielilor de asistență juridică. În rest pretenția de compensarea a cheltuielilor de asistență juridică se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile din data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău.

Președintele ședinței

Judecătorul **Eleonora Badan-Melnic**