Dispozitivul hotărîrii pronunţat public la 11 decembrie 2024
Cererea de apel înregistrată la data de 09 ianuarie 2025
Conform art. 236 alin. (6) CPC în cazurile prevăzute la alin.(5), completul de judecată va întocmi hotărîrea integrală în termen de 45 de zile lucrătoare de la data solicitării, atacării sau pronunţării dispozitivului hotărîrii, după caz.

Dosarul nr. 2-25372/2022
Cererea nr. 2-20063160-12-2-11062020

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

11 decembrie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din
Preşedinte de şedinţă, judecător Georgeta Grozav
Grefier Ana Ciobanu

Cu participarea:
Reclamant – Alîmova Maria, b/i ***** din 19 iulie 1999,
Reclamant – Graur Ion, b/i ***** din 11 februarie 1998,
R/Reclamant – avocat Vlas Ghenadie, mandat ***** din 26 martie 2024,
Pîrît – Vacarciuc Dan, b/i *****,
R/pîrîtului – avocat Vladimir Curmeli, mandat ***** din 14 noiembrie 2023,

examinînd în şedinţă de judecată publică cererea de chemare în judecată depusă de Alîmova Maria, Graur Ion, Graur Vladimir – succesor în drepturi Graur Elena către Vacarciuc Dan şi Graur Piotr, intervenient accesoriu Vacarciuc Tatiana privind constatarea nulităţii contractului de închiriere (locaţiune) din 17 septembrie 2015, evacuarea din bunul imobil şi încasarea cheltuielilor de judecată,

a constatat:

La 10 iunie 2020, Alîmov Maria, Graur Vladimir și Graur Ion au înaintat cerere de chemare în judecată către Vacarciuc Dan și Graur Piotr, privind constatarea nulității contractului de închiriere (*locațiune*) din 17 septembrie 2015, privind imobilul din mun. Chișinău, *****, de a evacua pârâtul Vacarciuc Dan cu familia și bunurile sale din proprietatea reclamanților și de a încasa cheltuielile de judecată.

În motivarea acțiuni reclamanții au menționat că, sunt proprietari cu viză de domiciliu în casa de locuit din mun. Chișinău, *****, iar pârâtul Vacarciuc Dan intră pe terenul reclamanților și ocupă cu forța o parte din casa acestora fără acordul lor. La solicitările de a părăsi domiciliul și terenul reclamanților, pârâtul Vacarciuc Dan declară că are prieteni polițiști și va crea probleme reclamanților. Sunt pensionari, au primit imobilul prin moștenire de la mama, au lucrat la stat plătind impozite, iar acum sunt în situația când au nevoie de ajutorul statului pentru apărarea drepturilor lor. S-au adresat la poliție pentru a interveni în soluționarea problemei, însă au primit răspunsul nr. 34/20/4-12346 din 26 iulie 2019, de la Inspectoratul de Poliție Botanica, în care s-a indicat că pârâtul Vacarciuc Dan și pârâtul Graur Piotr au încheiat contractul de închiriere din 17 septembrie 2015, a imobilului din mun. Chișinău, *****, respectiv nu se atestă vreo încălcare.

Alîmov Maria, Graur Vladimir și Graur Ion au susținut că, respectivul contract de închiriere din 17 septembrie 2015, nu este înregistrat în Registrul bunurilor imobile și a fost încheiat fără acordul reclamanților coproprietari asupra 3/4 cote-părți din bunul imobil respectiv și au solicitat de a constata nulitatea contractului de închiriere (*locațiune*) din 17 septembrie 2015, privind imobilul din mun. Chișinău, *****, de a evacua pârâtul Vacarciuc Dan cu familia și bunurile sale din proprietatea reclamanților și de a încasa cheltuielile de judecată.

Pîrîtul Vacarciuc Dan a depus referință la cererea de chemare în judecată, solicitînd respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată (f.d. 36 – 38 vol. I). În motivarea poziției sale a invocat că Graur Piotr este proprietarul a ¼ cotă parte din casa de locuit individuală, amplasată în mun. Chișinău, *****, în temeiul certificatului de moștenitor testamentar *****. În temeiul dat, la data de 17 septembrie 2015 Graur Piotr a semnat cu Vacarciuc Dan contractul de locațiune în privința a ¼ cotă parte din casa de locuit individuală, menționată supra. Astfel, potrivit acestui contract, Graur Piotr în calitate de locator i-a transmis în folosință temporară cota parte din casa deținută de el. În acest sens, ¼ din bunul imobil – casa de locuit individuală amplasată în mun. Chișinău, *****, care i-a fost dată în locațiune este separată de restul coproprietarilor, are intrare/ieșire aparte de cele pe care le utilizează reclamanții Alîmov Maria, Graur Vladimir și Graur Ion. Acest fapt se probează prin pozele pe care le-a anexat la referință. Prin semnarea contractului de locațiune și folosință de către el a unei părți din casă, nu se

aduc atingere vreunor drepturi ale proprietarilor care au intrări și ieșiri separate, decît cea pe care o utilizează.

Vacarciuc Dan a menționat că reclamanții în cererea de chemare în judecată invocă 2 temeiuri de nulitate: lipsa înregistrării contractului de locațiune din 17 septembrie 2015 la organul cadastral și lipsa acordului reclamanților la semnarea contractului. Însă consideră că nici unul din motivele invocate nu poate servi ca temei de anulare a contractului, iar în acest sens, relevanță prezintă art. 195 Cod Civil (în redacția în vigoare la data semnării contractului), potrivit căruia act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile. Astfel, normele legale stabilesc condiția obligatorie de formă pentru contractul de locațiune, anume forma scrisă, care în cazul contractului din 17 septembrie 2015 a fost respectată, de asemenea contractul de locațiune a fost înregistrat și la organul cadastral. Iar, dat fiind faptul că inițial a semnat contractul de locațiune cu proprietarul pe o perioadă nedeterminată, anume din acest motiv nu a mers și nu a înregistrat contractul în Registrul bunurilor imobile, nefiind certă, la momentul semnării actului, perioada pentru care va închiria respectivul imobil. Prin urmare, în pct. 4.2 al contractului, s-a stabilit cu proprietarul clauza conform căreia, dacă nici una din părți nu își va manifesta intenția de încetare a raporturilor contractuale, perioada contractului va mai fi prelungită încă cu un an. Anume în acest mod, perioada de locațiune a fost prelungită pînă la momentul de față. Respectiv, nerespectarea regulii de înscriere în registrul bunurilor imobile nu duce la nulitatea contractului de locațiune, precum și nici nu înlătură forța obligatorie a acestuia în relațiile dintre părțile contractante. Prin urmare, analizînd pretențiile înaintate de reclamanți prin prisma legislației în vigoare la data semnării contractului, consideră că nu există careva circumstanțe și nici probe care ar duce la concluzia că actul juridic, semnat între el și proprietar sînt afectate de vreunul din temeiurile de nulitate invocate și prevăzute de Codul Civil.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 15 iunie 2021, acțiunea a fost admisă parțial, s-a recunoscut nulitatea contractului de locațiune din 17 septembrie 2015, încheiat între Graur Piotr în calitate de proprietar și Vacarciuc Dan în calitate de chiriaș, cu privire la bunul imobil din mun. Chișinău, *****, nr. cadastral ***** evacua pe Vacarciuc Dan, domiciliat în*****, *****, *****, apartament *****, împreună cu familia și bunurile sale din bunul imobil situat în mun. Chișinău, *****, nr. cadastral *****. În rest s-a respins acțiunea ca neîntemeiată (f.d. 63).

Nefiind de acord cu hotărârea instanței, la data de 09 iulie 2021, Vacarciuc Dan a declarat apel împotriva hotărârii instanței de fond, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii primei instanțe cu remiterea cauzei la rejudecare.

La data de 12 iulie 2021, Graur Piotr a declarat apel împotriva hotărârii instanței de fond, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii primei instanțe cu remiterea cauzei la rejudecare.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din data de 17 noiembrie 2021 apelul declarat de Graur Piotr a fost restituit. Iar, prin încheierea Curții de Apel Chișinău din data de 17 noiembrie 2021, apelul lui Vacarciuc Dan a fost acceptat spre examinare.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 20 septembrie 2022, s-a admis apelul declarat de Vacarciuc Dan. S-a casat hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 15 iunie 2021, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Alîmov Maria, Graur Vladimir, Graur Ion către Vacarciuc Dan și Graur Piotr privind constatarea nulității contractului de locațiune, evacuarea din bunul imobil, cu remiterea cauzei la rejudecare, în alt complet de judecată.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 17 noiembrie 2022, s-a acceptat spre examinare în procedura contencioasă cererea de chemare în judecată depusă de Alîmov Maria, Graur Vladimir și Graur Ion către Vacarciuc Dan și Graur Piotr privind constatarea nulității contractului de locațiune și evacuarea din imobil. S-a atras în proces în calitate de intervenient accesoriu Vacarciuc Tatiana (f.d. 153).

Prin Hotărârea Consiliului Superior al Magistraturi cu nr. 132/8 din 02 mai 2023, s-a dispus detașarea judecătorului Ioana Chironeț, judecător la Judecătoria Chișinău, pentru exercitarea mandatului de membru al Consiliului Superior al Magistraturi, începând cu 02 mai 2023 până la 02 mai 2029.

Prin încheierea Vicepreședintelui interimar Chișinău, sediul Centru din 24 mai 2024, s-a dispus redistribuirea automat-aleatoriu, prin intermediul PIGD, a cauzei civile nr.2-25372/2022 la cererea de chemare în judecată depusă de Alîmov Maria, Graur Vladimir și Graur Ion către Vacarciuc Dan și Graur Piotr, intervenient accesoriu Vacarciuc Tatiana privind constatarea nulității contractului de locațiune și evacuarea din imobil, unui alt judecător specializat în materie civilă, pentru examinare.

Conform fișei de repartizare, dosarul a fost repartizat repetat judecătorului Georgeta Grozav, în mod automat-aleatoriu prin intermediul PIGD, la data de 25 mai 2023 (f.d. 174).

În ședința de judecată din 05 aprilie 2024 reclamanții Alîmov Maria, Graur Ion și Graur Vladimir au înaintat cerere de chemare în judecată concretizată, solicitînd constatarea nulității contractului de închiriere (locațiune) din 17 septembrie 2015 privind imobilul din mun. Chișinău, *****, evacuarea pîrîtului Vacarciuc Dan, a familiei lui precum și a bunurilor sale din proprietatea reclamanților și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d. 225 – 226).

Totodată, în cadrul ședinței de judecată reclamanții Alîmov Maria și Graur Ion au informat că reclamantul Graur Vladimir a decedat la data de 25 iunie 2024, din care motiv instanța de judecată prin încheierea protocolară din 23 iulie 2024 a dispus de a anunța întrerupere de pînă la stabilirea succesorului în drepturi al defunctului Graur Vladimir (f.d. 15 vol. II).

La data de 20 august 2024 Graur Elena succesorul în drepturi a lui Graur Vladimir a depus cerere de înlocuirea părții în proces, anexînd certificatul de deces al reclamantului Graur Vladimir și certificatul de calitate de moștenitor din 14 august 2024 (f.d. 1-3 vol. II).

Instanța de judecată, prin încheierea protocolară din 02 decembrie 2024 a dispus înlocuirea reclamantului Graur Vladimir cu succesorul său în drepturi Graur Elena (fiica) (f.d. 16 vol. II).

În ședința de judecată reclamanții Alîmov Maria și Graur Ion au solicitat admiterea cererii de chemare în judecată concretizată în sensul formulat.

Reclamanta Graur Elena succesorul în drepturi al reclamantului Graur Vladimir a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa (f.d. 1 vol. I).

Pîrîtul Vacarciuc Dan și reprezentantul pârâtului Curmeli Vladimir în ședința de judecată au declarat că nu recunosc acțiunea și solicită respingerea acesteia (f.d. 239-241).

Pîrîtul Graur Piotr în ședința de judecată nu s-a prezentat, fiind înștiințat legal despre data, ora, și locul ședinței de judecată, nu s-a prezentat (f.d. 59).

Intervenientul accesoriu Vacarciuc Tatiana în ședința de judecată nu s-a prezentat, deși a fost citată legal.

Conform art. 192 alin. (1) CPC cauzele civile se judecă în primă instanţă în termen rezonabil. Criteriile de determinare a termenului rezonabil sînt: complexitatea cauzei, comportamentul participanţilor la proces, conduita instanţei judecătoreşti şi a autorităţilor relevante, importanţa procesului pentru cel interesat. Respectarea termenului rezonabil de judecare a cauzei se asigură de către instanţă.

Potrivit art. 206 alin. (3) şi (5) CPC dacă pîrîtul, înştiinţat legal despre locul, data şi ora şedinţei de judecată, nu s-a prezentat în judecată şi nu a comunicat instanţei motivul neprezentării sau dacă motivele sînt considerate de instanţă ca fiind neîntemeiate, sau dacă pîrîtul nu a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, instanţa o examinează în lipsa acestuia. Neprezentarea în şedinţă de judecată a reprezentantului sau a unui alt participant la proces nu împiedică examinarea cauzei. La solicitarea întemeiată a participantului la proces, instanţa poate amîna o singură dată judecarea cauzei în legătură cu neprezentarea motivată a reprezentantului acestuia.

Audiind participanții la proces, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată consideră necesar de a admite acțiunea înaintată de Alîmov Maria, Graur Ion, Graur Vladimir – succesor în drepturi Graur Elena, reieșind din următoarele considerente.

Conform art. 239 CPC, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Potrivit 240 alin. (1) CPC, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

Din materialele cauzei se constată că, reclamanții Alîmov Maria, Graur Ion, Graur Vladimir – succesor în drepturi Graur Elena și pârâtul Graur Piotr sunt frați și co-proprietarii bunului imobil format din teren și casa de locuit din mun. Chișinău, *****, cărora le revine câte 1/4 cotă-parte ideală la fiecare din acest bun imobil cu nr. cadastral ***** (f.d. 187-188, V-I).

La data de 17 septembrie 2015 Graur Piotr în calitate de proprietar și Vacarciuc Dan în calitate de chiriaș au încheiat contractul de închiriere. Potrivit pct. 2.1 al contractului, proprietarul declară că închiriază chiriașului imobilul (casa individuală) situată în mun. Chișinău, *****, compus din 1 (una) camere de locuit, complet mobilat. Pct. 2.2. din contract, proprietarul declară că imobilul, ce face obiectul prezentului contract, se află în proprietatea sa exclusivă, fiind dobîndit prin moștenire conform certificatului testamentar ***** autentificat la OCT Chișinău (f.d.50, vol. I).

Reclamanții Alîmov Maria, Graur Ion, Graur Vladimir au înaintat acțiune în judecată, solicitînd constatarea nulităţii contractului de închiriere (locaţiune) din 17 septembrie 2015, evacuarea din bunul imobil şi încasarea cheltuielilor de judecată, invocînd că contractul de închiriere din 17 septembrie 2015 nu este înregistrat în registrul bunurilor imobile și că la încheierea contractului de închiriere din 17 septembrie 2015, lipsește acordul coproprietarilor deținători în cumul a dreptului de proprietate asupra ¾ cote-părți din imobil.

Conform art. 7 alin. alin. (1) - (4) Cod civil în redacția din 01 martie 2019, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. Legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare. De la

data intrării în vigoare a legii noi, efectele legii vechi încetează, cu excepţia cazurilor în care legea nouă prevede altfel. În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

Reieșind din prevederile normei enunțate supra, instanța de judecată relevă că litigiul iscat între Alîmov Maria, Graur Ion, Graur Vladimir, Graur Piotr și Vacarciuc Dan este guvernat de Codul civil în redacția în vigoare până la 01 martie 2019, or, situația juridică iscată în speță se referă la acțiunile constituite în anul 2015.

Conform art. 8 alin. alin. (1), (2) lit. f) Cod civil *(în redacția până la 01 martie 2019)*, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane.

Conform art. 9 alin. (1) Cod civil *(în redacția până la 01 martie 2019)*, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă pînă la proba contrară.

În corespundere cu prevederile art. 195 și art. 196 alin. alin. (3) și (4) Cod civil *(în redacția până la 01 martie 2019)*, actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile. Actul juridic bilateral este manifestarea de voinţă concordantă a două părţi. Actul juridic multilateral este manifestarea de voinţă a trei sau a mai multe părţi.

În speță, instanța de judecată atestă că obiectul litigiului iscat între părți este contractul de închiriere 17 septembrie 2015 încheiat între Graur Piotr și Vacarciuc Dan, pe care reclamanții Alîmov Maria, Graur Ion, Graur Vladimir solicită a fi constatat nul și dispunerea evacuării imediate a tuturor persoanelor din bunul imobil.

Conform art. 216 alin. (1) Cod Civil *(în redacția până la 01 martie 2019)*, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

Conform art. 217 alin. (1) Cod Civil *(în redacția până la 01 martie 2019),* nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu.

Conform art. 220 alin. (1) Cod civil (*în redacția până la 01 martie 2019),* actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel.

Reieșind din declarațiile reclamanților și al reprezentantului lor, se invocă încheierea unui act juridic ce contravine normelor imperative și cărora îi lipsește un element esențial pentru formarea actului juridic-acordul tuturor coproprietarilor.

Potrivit art. 347 Cod civil, (în redacția până la 01 martie 2019), (1) Fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul proprietate comună pe cote-părţi în măsura care nu schimbă destinaţia lui şi nu aduce atingere drepturilor celorlalţi coproprietari. (2) Modul de folosire a bunului comun se stabileşte prin acordul coproprietarilor sau, în caz de divergenţe, prin hotărîre judecătorească în baza unei aprecieri echitabile a intereselor tuturor coproprietarilor. (3) Coproprietarul este în drept să ceară în posesiune şi folosinţă o parte din bunul comun corespunzător cotei sale, iar în caz de imposibilitate, să ceară coproprietarilor care posedă şi folosesc bunul plata unei compensaţii echitabile. (4) Coproprietarul care exercită în mod exclusiv folosinţa bunului comun fără acordul celorlalţi coproprietari poate fi obligat la plata unei despăgubiri.

Conform art. 351 Cod civil, (în redacția până la 01 martie 2019), (1) În privinţa bunurilor proprietate comună pe cote-părţi nu se pot încheia acte de dispoziţie decît cu acordul tuturor coproprietarilor. (2) Actele de dispoziţie încheiate în lipsa unanimităţii sînt lovite de nulitate relativă dacă se demonstrează că terţul este de rea-credinţă. În acest caz, prescripţia dreptului la acţiune începe să curgă de la data cînd coproprietarul care nu şi-a dat acordul a cunoscut sau trebuia să cunoască existenţa cauzei de nulitate. (3) Coproprietarul poate să înstrăineze cota sa parte, respectînd dreptul de preemţiune al celorlalţi coproprietari.

În această ordine de idei, instanța de judecată reține că, în ședința de judecată reclamanții Alîmov Maria, Graur Ion, Graur Vladimir au declarat că la încheierea contractului de închiriere 17 septembrie 2015 între Graur Piotr și Vacarciuc Dan, nu s-a solicitat acordul tuturor coproprietarilor bunului imobil.

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, se atestă că bunul imobil cu nr. cadastral ***** aparține cu drept de proprietate lui Graur Vladimir, Graur Ion, Graur Piotr și Alîmov Maria, cu cota parte de ¼ fiecăruia (f.d. 9).

Astfel, instanța reține că, în circumstanțele și probele speței la normele enunțate, instanța consideră că este întemeiată cerința din acțiune privind nulitatea contractului de închiriere din 17 septembrie 2015, încheiat între Graur Piotr și Vacarciuc Dan.

Instanța a ajuns la această concluzie în baza probelor din dosar ce confirmă că reclamanții Alîmov Maria, Graur Ion, Graur Vladimir și pârâtul Graur Piotr sunt co-proprietarii bunului imobil (format din teren și casa de locuit) din mun. Chișinău, *****, cărora le revine câte 1/4 cotă-parte ideală la fiecare din acest bun imobil cu nr. cadastral *****, temeiul înscrierii certificat de moștenitori testamentari (f.d. 9).

Totodată, instanța reține că, din pct. 2.1. și pct. 2.2. al contractului de închiriere din 17 septembrie 2015, rezultă că pârâtul Graur Piotr a închiriat pârâtului Vacarciuc Dan o cameră din casa de locuit, indicând că este proprietatea sa exclusivă, deși la dosar lipsesc probe că această odaie este proprietatea exclusivă a pârâtului Graur Piotr, ceea ce nu rezultă nici din Registrul bunurilor imobile (f.d. 187-188, V-I), respectiv contractul contravine legislației.

Or, potrivit art. 347 alin. (1) Cod civil, pentru a încheia contractul de închiriere din 17 septembrie 2015, pârâtul-coproprietar Graur Piotr are dreptul de a folosi bunul proprietate comună pe cote-părți (*odaia din casa de locuit indicată în Contract*) în măsura în care nu aduce atingere drepturilor celorlalți coproprietari (*reclamanții în speță*).

Instanța reține că, coproprietarul Graur Piotr aduce atingerea drepturilor reclamanților coproprietari prin faptul că a dat în chirie lui Vacarciuc Dan, fără acordul reclamanților, o odaie din casa de locuit ce revine și reclamanților Alîmov Maria, Graur Ion, Graur Vladimir– succesor în drepturi Graur Elena (*1/4 cotă-parte ideală la fiecare*), care este un bun imobil integru, nedivizat, neînregistrat în Registrul bunurilor imobile ca bunuri separate, și care ocupă cu forța o parte din casa acestora fără acordul lor și nu reacționează la solicitările de a părăsi domiciliul și terenul reclamanților.

De altfel, instanța va respinge argumentul pîrîtului Vacarciuc Dan precum că acest bun are intrări/ieșiri separate neîncălcînd dreptul reclamanților, or, din materialele nu se atestă faptul divizării bunului imobilului, ca bunuri cu intrări/ieșiri separate și înregistrate în Registrul bunurilor imobile, de altfel, în ședința de judecată au confirmat faptul efectuării și unor construcții care la fel nu au fost autorizate și înregistrate conform Legii privind cadastrul bunurilor imobile.

Art. 40 din Legea cadastrului bunurilor imobile, stipulează că: (1) La înregistrarea dreptului de proprietate comună pe cote-părți asupra bunului imobil, în registrul bunurilor imobile se indică cota ideală a fiecărui proprietar, care: a) se determină reieşind din mărimea suprafeţei totale sau suprafeţei locative fie din valoarea unor încăperi şi/sau a suprafeţelor unor terenuri, fie în alt mod convenit între cotitularii dreptului de proprietate comună pe cote-părți; şi b) se exprimă sub formă de fracţie ordinară sau în procente la mărimea sau valoarea bunului imobil; şi c) se indică în contract sau în alt document ce confirmă drepturile, făcîndu-se referire la modul de determinare a ei. (2) Înscrierea în registrul bunurilor imobile privind mărimea cotei se efectuează în baza documentului ce confirmă cotele determinate în bunul imobil. În cazul în care cotele dintr-un teren, dintr-o construcţie sau dintr-un alt bun imobil stabilite separat sînt indicate în diferite documente ce confirmă drepturile, înscrierea se efectuează conform acestor documente. (3) În cazul în care bunul imobil proprietate comună pe cote-părți a

fost reconstruit sau supus distrugerii (demolării) parțiale, pentru efectuarea înregistrării în registrul bunurilor imobile, suplimentar la actele ce confirmă reconstruirea sau distrugerea parțială a bunului, se prezintă contractul coproprietarilor privind recalcularea cotelor-părți sau contractul privind încetarea proprietății comune pe cote-părți, după caz, ori declarația, autentificată notarial sau semnată în fața registratorului, a coproprietarului care nu a participat la reconstrucția sau demolarea parțială a bunului, prin care consimte la efectuarea modificării înscrierilor în subcapitolul I (despre bun) în registrul bunurilor imobile, fără modificarea cotelor-părți.

De asemenea, este nejustificat argumentul pîrîtului Vacarciuc Dan precum că contractul de închiriere din 17 septembrie 2015 a fost înregistrat la organul cadastral, or din extrasul din Registrul bunurilor imobile anexat la materialele cauzei nu se atestă astfel de notări (f.d. 197 – 198 vol. I, extras eliberat la 25 martie 2024).

Conform art. 43 din Legea cadastrului bunurilor imobile, (1) Drepturile de folosință și de locațiune asupra bunurilor imobile, instituite pe un termen mai mare de 3 ani, precum și drepturile de arendă asupra terenurilor și asupra altor bunuri agricole, instituite pe un termen mai mare de 5 ani, sînt supuse notării obligatorii. La cererea titularilor, drepturile de locațiune/arendă pot fi notate și în cazul unor termene mai mici decît cele prevăzute de prezentul alineat. În cazul prelungirii sau modificării termenelor drepturilor de folosință, locațiune/arendă, la organul cadastral teritorial se prezintă actele justificative în acest sens. (2) În cazul transmiterii în folosință, locațiune/arendă a unei părți din bunul imobil, la contractul prezentat odată cu cererea de notare se anexează planul terenului și/sau planul construcției pe etaje sau al părții din ea care se transmite în folosință, se închiriază/arendează (subarendează). Cererea de notare a dreptului de folosință, locațiune/arendă (subarendă) trebuie să fie semnată de ambele părți ale contractului. (3) Înscrierea despre folosinţă, locațiune/arendă se radiază la cererea uneia dintre părți: a) în cazul expirării termenului indicat în înscriere; b) la îndeplinirea condiției specificate în contract; c) în cazul rezoluțiunii contractului. Dacă contractul este rezolvat prin notificare unilaterală, radierea se face doar cu consimțământul scris al celeilalte părți; d) la decizia instanței de judecată; e) în alte cazuri prevăzute de lege.

Totodată, contractul de locațiune este act de administrare care nu pot fi încheiat pentru o perioadă perpetuă și anume transmiterea dreptului de folosință asupra bunului este temporară (art. 875 Cod civil) nu mai mare de 99 ani (art.877 Cod civil).

Însă, contractul de închiriere din 17 septembrie 2015, este încheiat în speță pe un termen nedeterminat (pct.4.1.), motiv din care instanța îl apreciază ca pe un act de dispoziție, respectiv potrivit art. 351 alin. (1) Cod civil, pârâtul-coproprietar Graur Piotr urma să obțină acordul celorlalți coproprietari (reclamanții la caz) de a încheia un astfel

de contract, în caz contrar actele de dispoziție încheiate în lipsa unanimității tuturor coproprietarilor sunt lovite de nulitate (art. 351 alin. (2) Cod civil).

Prin urmare, reieșind din circumstanțele reținute, instanța conchide că se atestă temei de drept din prisma art. 216 alin. (2) Cod civil, corelat cu art. 347 alin. (1), 351 alin. (1) Cod civil, prin care să fie recunoscută nulitatea contractului de închiriere din 17 septembrie 2015.

Instanța reține că, pe lângă temeiul de nulitate relativă a contractului de închiriere din 17 septembrie 2015, la caz se atestă inclusiv temei de nulitatea absolută a acestui contract, reieșind circumstanțele cauzei și norme aplicabile.

Potrivit art. 875 Cod civil, (*în redacția până la 01 martie 2019),* prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

Astfel, în contractul de închiriere din 17 septembrie 2015, părțile au convenit că este cu titlu gratuit și anume pârâtul-locator Graur Piotr a dat în chirie (*locațiune*) pârâtului-locatar Vacarciuc Dan odaia din casa de locuit (*indicată supra*) pentru a fi folosită de locatar fără plata unei chirii (pct.3.1.).

Însă, reieșind din art. 875 Cod civil, din care rezultă că locațiunea este contractul care transmite folosința temporară a unui bun de la locator către locatar în schimbul unei sume de bani numită chirie. Iar, locațiunea are obiect dublu: bunul transmis în folosință și chiria (*prețul plătit de locatar pentru folosința lucrului închiriat*), respectiv locațiunea este în esență un contract cu titlu oneros, în care părțile urmăresc un interes propriu patrimonial.

Caracterul oneros al locațiunii este elementul principal de distincție al acestui contract în raport cu contractul de comodat (*împrumutul de folosință*) care prin definiție este cu titlu gratuit. Astfel, dacă folosința unui lucru se transmite cu titlu gratuit, contractul este nul ca locațiune, dar poate fi valabil ca împrumut de folosință (*comodat*).

La caz pârâtul-locator Graur Piotr a dat în chirie (*locațiune*) pârâtului-locatar Vacarciuc Dan odaia din casa de locuit pentru a fi folosită cu titlu gratuit (pct.3.1. din Contractul), adică fără plata chiriei, respectiv lipsa prețului atrage la caz nulitatea contractului ca locațiune, care poate fi calificat doar ca un contract de comodat.

Prin urmare, reieșind din circumstanțele reținute, instanța consideră că se atestă temei de drept din prisma art. 216 alin. (1) Cod civil, corelat cu art. 875 Cod civil, prin care să fie constatată nulitatea absolută a contractului de închiriere din 17 septembrie 2015, respectiv să fie admisă pretenția din acțiune în acest sens, nulitatea absolută fiind posibilă de constatat în speță și din oficiu de instanța de judecată.

Cât privește evacuarea pârâtului Vacarciuc Dan cu familia și bunurile sale din proprietatea reclamanților, instanța consideră că urmează a fi admisă din motivul că este o pretenție secundară în raport cu pretenția principală privind nulitatea contractului de închiriere din 17 septembrie 2015, în privința căreia instanța a ajuns la concluzia că este întemeiată.

Conform art. 335 alin. alin. (1) și (2) Cod civil (*în redacția până la 01 martie 2019),* proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu.

Conform art. 336 alin. alin. (1) și (2) Cod civil (*în redacția până la 01 martie 2019), proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă.* Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.

Articolul 1 Protocolul nr.1 Convenţia pentru Apărarea Drepturilor Omului şi Libertăţilor Fundamentale prevede, că orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional.

Conform art. 46 Constituţia Republicii Moldova, statul garantează fiecărui cetăţean dreptul de proprietate. Proprietatea este inviolabilă în condiţiile legii, iar averea dobândită ilicit se află sub protecţia statului.

Din sensul normelor legale enunțate se deduce că dreptul de proprietate se defineşte ca fiind acel drept real care conferă titularului atributele de posesie, folosinţă şi dispoziţie asupra unui bun, atribute pe care le poate exercita în plenitudinea lor, în putere proprie şi în interes propriu, cu respectarea normelor juridice în vigoare.

De asemenea, instanța de judecată va respinge ca neîntemeiat argumentul pîrîtului Vacarciuc Dan precum că acțiunea înaintată de reclamanți este prescrisă, or, conform art. 217 alin. (3) Cod Civil, a*cţiunea în constatare a nulităţii absolute este imprescriptibilă.*

Instanţa menţionează că conform prevederilor art.117 alin.(1) CPC, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.

Prevederile art.118 alin.(3) CPC stipulează că circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform art.121 CPC, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

Potrivit art. 130 alin. alin. (1) – (3) CPC, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

Astfel, pentru constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, instanței de judecată i-au fost prezentate probe certe și confirmative în acest sens.

Prin urmare, reieșind din probele administrate, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar şi apreciate, în baza art.130 CPC, din punct de vedere al pertinenţei, admisibilității, veridicităţii, iar în ansamblul sub toate aspectele în coroborarea lor, instanţa de judecată ajunge la concluzia de a admite cererea de chemare în judecată înaintată de Alîmov Maria, Graur Ion, Graur Vladimir – succesor în drepturi Graur Elena.

Potrivit art. art. 82, 90 lit. h) Cod procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei. Din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte cheltuielile de executare a actelor judiciare.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) şi art. 96 CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut cîștig de cauză toate cheltuielile de judecată, precum și cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile. Cheltuielile menționate la alin.(1) se compensează părții care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Astfel, la materialele cauzei au fost prezentat ordinul de încasare a numerarului ***** din 09 octombrie 2019 și ordinul de încasare a numerarului ***** din 27 februarie 2020, privind achitarea taxei de stat în sumă totală de 200 lei (f.d.2, 3, V-I).

Prin urmare, instanța va dispune încasarea în mod solidar de la Vacarciuc Dan şi Graur Piotr în beneficiul lui Alîmov Maria suma de 200 lei cu titlu de cheltuieli de judecată sub forma taxei de stat.

În continuare, judecătorul consideră că solicitările formulate vis-a-vis de încasarea cheltuielilor suportate în legătură cu acordarea serviciilor de asistenţă juridică la

examinarea prezentei cauze, sunt întemeiate în partea în care aceste cheltuieli au fost reale, necesare şi rezonabile.

În această ordine de idei, judecătorul invocă jurisprudenţa constantă a Curţii Europene a Drepturilor Omului, care fiind confruntată cu soluţionarea cauzelor contra Moldovei, a rambursat părților cheltuielile pentru asistenţa juridică, notând caracterul real, necesar şi rezonabil al sumelor solicitate prin raportare la complexitatea cauzei şi aportul considerabil al avocaţilor.

Având în susținere prevederile legale reținute, judecătorul conchide asupra necesității încasării în mod solidar de la Vacarciuc Dan şi Graur Piotr în beneficiul lui Alîmov Maria, a cheltuielilor de judecată sub forma asistenței juridice în mărime de 15.000 lei conform bonului de plată seria ***** din 08 aprilie 2024, ca fiind o sumă echitabilă, fiind, totodată direct proporțională cu volumul de muncă al avocatului, precum și cu complexitatea cauzei respective.

În conformitate cu art. 26, 94, 236-241, 357 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Alîmova Maria, Graur Ion, Graur Vladimir – succesor în drepturi Graur Elena către Vacarciuc Dan şi Graur Piotr, intervenient accesoriu Vacarciuc Tatiana privind constatarea nulităţii contractului de închiriere (locaţiune) din 17 septembrie 2015, evacuarea din bunul imobil şi încasarea cheltuielilor de judecată.

Se constată nulitatea contractului de închiriere (locaţiune) din 17 septembrie 2015, încheiat între Graur Piotr şi Vacarciuc Dan, cu privire la bunul imobil din *****, mun. Chişinău, cu nr. cadastral *****.

Se dispune evacuarea lui Vacarciuc Dan împreună cu membrii familiei sale şi a bunurilor lor, din bunul imobil situat pe adresa - *****, mun. Chişinău, cu nr. cadastral *****.

Se încasează în mod solidar de la Vacarciuc Dan şi Graur Piotr în beneficiul lui Alîmova Maria, cheltuielile pentru asistenţa juridică în mărime de 15.000 lei (cincisprezece mii lei) şi taxa de stat în mărime de 200 lei (două sute lei).

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Președintele ședinței,
judecător Georgeta Grozav