Dosarul nr. 2-552/2024
(2-24063985-08-2-12062024-1)

H O T Ă R Â R E
în numele legii

15 septembrie 2025 or. Anenii Noi

Judecătoria Căușeni (sediul Anenii Noi)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul – Pantaz Serghei,
Grefieri – Calmîc Sofia, Jumbei Evghenia,

cu participarea:
- reprezentantului reclamantului Jeman Sava, avocatului Leanca Liliana, împuternicită prin mandatul seria MA nr.1538362 din 23 decembrie 2022;
- reprezentantului pârâtei Jeman (Muntean) Mariana, avocatului Condurari Andrian, împuternicit prin mandatul seria MA nr.2166997 din 04 iulie 2024,

în lipsa:
- intervenientului accesoriu Secara Ivan, citat legal,

a examinat în ședință publică, în procedură contencioasă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă Judecătoriei Anenii Noi (sediul Central), la 12 iunie 2024, concretizată la data de 28 iunie 2024 și 04 septembrie 2024, de către Jeman Sava împotriva Marianei (Muntean) Jeman, intervenient accesoriu Secara Ivan cu privire la declararea nulității parțiale a contractului de vânzare-cumpărare și recunoașterea cotei-părți ideale din proprietatea comună în devălmășie,

a c o n s t a t a t:

La 12 iunie 2024, Jeman Sava s-a adresat Judecătoriei Anenii Noi (sediul Central), cu cerere de chemare în judecată împotriva Secara Ivan, Jeman Mariana cu privire la declararea nulității parțiale a contractului de vânzare-cumpărare și recunoașterea cotei-părți ideale din proprietatea comună în devălmășie.

Argumentele participanților la proces
Argumentele reclamantului

În cererea de chemare în judecată, reclamantul Jeman Sava a invocat că în anul 1999, a făcut cunoștință cu Sava (la acel moment Muntean) Mariana. În anul *****aceștia s-au cununat și au început să ducă un trai comun. La data de 17.07.2004 Jeman Sava în comun cu Jeman (la acel moment Muntean) Mariana au procurat de la

Secara Ivan bunul imobil, casă de locuit situată în *****, la prețul de 3000 (trei mii) dolari SUA, fapt înscris în Registrul de evidență a gospodăriilor populației din ***** nr. *****la conturile personale: anii 2002-2006 nr. *****; anii 2007-2011 nr.*****; anii 2012-2021 nr.*****.

A menționat că, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, adica la data de 17.07.2004, vânzătorul bunului imobil, Secara Ivan neavând actele personale în regulă, nu a putut încheia contractul de vânzare-cumpărare a bunului în cauză pe cale notarială, însă a promis că ulterior, la prima solicitare a lui Jeman Sava și Jeman (Muntean) Mariana se va prezenta la notar pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

A subliniat că faptul încheierii contractului de vânzare-cumpărare a bunului, casa de locuit situată în *****, și primirii sumei băsești în valoare de 3000 (trei mii) dolari SUA pentru bunul imobil vândut, Secara Ivan l-a confirmat prin recipisa eliberată lui Jeman Sava și Jeman (Muntean) Mariana. Banii achitați pentru cumpărarea bunului în cauză, adica 3000 (trei mii) dolari SUA au fost achitați personal de către Jeman Sava, pe care i-a împrumutat de la Jeman ***** și pe care ulterior, timp de un an de zile, i-a restituit ultimului din contul său personal.

A confirmat că, după achitarea lui Secară Ivan a banilor în valoare de 3000 (trei mii) dolari SUA pentru casa de locuit cumpărată de la el, Jeman Sava împreună cu Jeman (Muntean) Mariana s-au instalat cu traiul în bunul imobil în cauză fiind înregistrați și în Registrul de evidență a gospodăriilor populației din *****, în calitate de membrii ai gospodăriei în cauză.

Totodată a remarcat că, la data de 19.09.2007, Jeman Sava a încheiat căsătorie oficială cu Muntean Mariana, aceasta devenind din acea dată Jeman Mariana. La începutul anului 2022 revenind de după hotarele Republicii Moldova, unde se afla la muncă, Jeman Sava a aflat că Jeman Mariana în lipsa lui și necomunicându-i ultimului despre intențiile sale, la data de 02.11.2021 a divorțat de el.

Susține că, dorind să clarifice soarta bunurilor dobândite în timpul conviețuirii cu Jeman (Muntean) Mariana, Jeman Sava la data de 10.02.2024 prin notificare, care a fost recepționată de către Secara Ivan la data de 13.02.2024, i-a solicitat ultimului ca în termen de 10 zile din momentul recepționării acesteia, să asigure încheierea pe cale notarială a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, casa de locuit situată în *****, înregistrat în Registrul de evidență a gospodăriilor populației la contul: anii 2002-2006 nr. *****; anii 2007-2011 nr.*****; anii 2012-2021 nr.*****, pe care a procurat-o de la Secara Ivan la 17.07.2004 pentru ulterioara notare a acestuia în Registrul bunurilor imobile, întru înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cumpărat.

Astfel, menționează că, notificarea a fost lăsată de către Secara Ivan fără atenție, dând dovadă că el, Secara Ivan se eschivează de la perfectarea pe cale notarială a contractului de vânzare-cumpărare a bunului în speță, facând imposibilă înregistrarea dreptului de proprietate a lui Jeman Sava și Jeman Mariana în Registrul

bunurilor imobile.

Dat fiind faptul că, drepturile și obligațiile civile ale reclamantului și pârâților au apărut la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare adică la data de 17.07.2004, speței date sunt aplicabile prevederile Codului Civil în redacția de până la 01.03.2019.

Reclamantul consideră că, prin transmiterea de către Jeman Sava a banilori în valoare de 3000 (trei mii) dolari SUA vânzătorului Secara Ivan pentru bunul imobil procurat și anume, casa de locuit situată in *****, cu predarea *de facto* de către Secară Ivan lui Jeman Sava și Jeman (Muntean) Mariana a bunului în cauză și instalarea acestora din urmă cu traiul în bunul imobil nominalizat, fapt confirmat prin înregistrarea acestui eveniment în Registrul de evidență a gospodăriilor populației din *****, de către Jeman Sava și Jeman (Muntean) Mariana a fost dobândit dreptul de proprietate comună în devălmășie asupra bunului imobil în speță, însă datorită faptului că Secara Ivan s-a eschivat de la autentificarea contractului de vânzare-cumpărare pe cale notarială, a fost imposibilă notarea acestuia în Registrul bunurilor imobile și ca urmare dobândirii *de iure* a dreptului de proprietate a lui Jeman Sava și Jeman Mariana asupra bunului nominalizat.

Reieșind din cele expuse, reclamantul solicită instanței de judecată să constate valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Secara Ivan și Jeman Sava și Jeman (Muntean) a bunului imobil, casa de locuit situată în *****, cu dispunerea notării în Registrul bunurilor imobile a contractului nominalizat. Or, faptul neautentificării notariale a acestui contract din vina pârâtului Secara Ivan nu trebuie să devină o piedică pentru protejarea de către Jeman Sava a drepturilor și intereselor sale legitime.

Subsecvent, reieșind din faptul că, Jeman Sava a achitat lui Secară Ivan costul bunului imobil în speță exclusiv din contul său propriu și că Jeman (Muntean) Mariana până în prezent nu i-a restituit lui Jeman Sava costul cotei-părți din bunul imobil ce este înscris pe numele ei, a solicitat încasarea din contul lui Jeman (Muntean) Mariana în beneficiul lui Jeman Sava, a 1500 (una mie cinci sute) dolari SUA, sumă ce constituie 1/2 din costul bunului în valoare de 3 000 (trei mii) dolari SUA, achitați la data procurării bunului imobil în cauză.

Reclamantul Jeman Sava dorește să-și exercite dreptul de proprietate asupra acestui bun imobil în măsură deplină, (pentru a avea posibilitatea de a înstrăina sub orice formă prevăzută de legislația Republicii Moldova a cotei-părți ce îi aparține din bunul nominalizat, etc.), fapt pentru care este necesar de a fi stabilite cotele-părți ideale din bunul imobil în cauză, reclamantul solicită și determinarea cotelor părți-ideale pentru fiecare din coproprietari din bunul imobil, casa de locuit situată în *****.

Solicită reclamantul admiterea acțiunii și *declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare încheiat la data de 17.07.2004 de către Secara Ivan și Jeman Sava, Jeman (Muntean) Mariana a bunului imobil, casa de locuit individuală, situată*

*în *****;*

*- dispunerea notarii în Registrul bunurilor imobile a contractului de vânzare-cumpărare a casei de locuit individuale, situată în *****, încheiat între Secara Ivan și Jeman Sava, Jeman (Muntean) Mariana la data de 17.07.2004;*

*- constatarea faptului dobândirii, în urma încheierii contractului de vânzare-cumpărare la data de 17.07.2004 între Secara Ivan și Jeman Sava, Jeman (Muntean) Mariana, a dreptului de proprietate comună în devălmășie de către Jeman Sava, IDNP *****și Jeman Mariana, IDNP *****asupra bunului imobil, casei de locuit individuale, situata in *****, înregistrat în Registrul de evidență a gospodăriilor populației din s. Hîrbovăț, r-nul Anenii Moi la contul: anii 2002-2006 nr. *****; anii 2007-2011 nr.*****; anii 2012-2021 nr.*****;*

- încasarea din contul lui Jeman Mariana, în beneficiul lui Jeman Sava, a sumei de 1500 (una mie cinci sute) dolari SUA, bani ce constituie prețul pentru 1/2 cotă-parte din bunul imobil în cauză și respectiv o jumătate din prețul de 3000 (trei mii) dolari SUA, achitați de către Jeman Sava din contul lui personal;

*- determinarea a câte 1/2 cotă-parte ideală pentru coproprietarii Jeman Sava, IDNP *****și Jeman Mariana, IDNP *****din proprietatea comună în devălmășie și anume din bunului imobil, casa de locuit individuală situată in *****, înregistrat în Registrul de evidență a gospodăriilor populației la contul: anii 2002-2006 nr. *****; anii 2007-2011 nr. *****; anii 2012-2021 nr. *****.*

În drept își întemeiază acțiunea în baza prevederilor legale, art. 7 alin. (1) Cod civil (redacția în vigoare din 01.03.2019), art. art. 8 alin. (1), (2) Cod civil (redacția până la 01.03.2019), 9, 66, 195, 208 alin. (1), (2), (3) Cod civil, 212, 213 alin. (1),(2) Cod civil, 214 alin. (1), (2) Cod civil, art. 215 alin. (1), (2) Cod civil, art. 320 alin. (1), (2) Cod civil, 321, 337, art. 512 alin. (1) Cod civil, art. 514, art. 572, art. 666 și 667 Cod civil, art. 753 alin. (1), (2) Cod civil, art. 344 alin. (1), (2) Cod civil, art. 366 alin. (1) , (2) Cod civil, art. 370 Cod civil, art. 346 alin. (1), (2) Cod civil, art. 349 Cod civil și art. art. 166,167 al CPC al RM.

Subsecvent, reprezentantul reclamantului Jeman Sava, avocatul Leanca Liliana, *la data de 28.06.2024, prin intermediul secției documentare procesuală a cauzelor civile a instanței de judecată, a depus cerere prin care a solicitat modificarea și concretizarea unor pretenții din acțiune*, și anume a solicitat:

*- declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare încheiat la data de 17.07.2004 de către Secara Ivan și Jeman Sava, Jeman (Muntean) Mariana a bunului imobil, casa de locuit individuală, situată în *****;*

*- constatarea faptului dobândirii, în urma încheierii contractului de vânzare-cumpărare la data de 17.07.2004, între Secara Ivan și Jeman Sava, Jeman (Muntean) Mariana, a dreptului de proprietate comună în devălmășie de către Jeman Sava, IDNP *****și Jeman Mariana, IDNP *****, asupra bunului imobil, casei de locuit individuale, situată în *****, înregistrat în Registrul de evidență a gospodăriilor populației din ***** la contul: anii 2002-2006 nr.*****; anii 2007-2011 nr.*****;*

*anii 2012-2021 nr.*****;*

- încasarea din contul lui Jeman Mariana, în beneficiul lui Jeman Sava, a sumei de 1500 (una mie cinci sute) dolari SUA , bani ce constituie preţul pentru 1/2 cotă-parte din bunul imobil în cauză şi respectiv o jumătate din preţul de 3000 (trei mii) Dolari SUA, achitaţi de către Jeman Sava din contul lui personal;

*- determinarea a câte 1/2 cotă-parte ideală pentru coproprietarii Jeman Sava, IDNP *****şi Jeman Mariana, IDNP *****din proprietatea comună în devălmăşie şi anume din bunului imobil, casa de locuit individuală situată în *****, înregistrat în Registrul de evidenţă a gospodăriilor populaţiei la contul: anii 2002-2006 nr.*****; anii 2007-2011 nr.*****; anii 2012-2021 nr.*****,* concretizând că, motivele de fapt și de drept al prezentei cereri de chemare în judecată sunt cele indicate în cererea de chemare în judecată inițială.

La fel, în cadrul ședinței de judecată, *la data de 04.09.2024, reprezentantul reclamantului Jeman Sava, avocatul Leanca Liliana a înaintat o cerere privind modificarea şi concretizarea unor pretenţii de fapt şi de drept din acţiune*, și anume a solicitat:

*- declararea nulităţii parţiale a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil: casa de locuit individuală, cu suprafaţa totală – *****. şi lotul de pământ aferent, cu suprafaţa – *****, trecute în cadastru cu nr. *****, situate în *****, încheiat la data de 17.07.2004, între Secara Ivan şi Munteanu (Jeman) Mariana, şi anume în partea ne înscrierii a lui Jeman Sava în calitate de coproprietar al bunurilor nominalizate, dobândite în comun de către membrii gospodăriei înregistrate în Registrul de evidenţa gospodăriilor populaţiei din ***** în contul: anii 2002-2006 nr. *****; anii 2007-2011 nr. *****; anii 2012-2021 nr. ***** din bugetul comun*;

*- recunoaşterea a câte 1/2 cotă-parte ideală pentru coproprietarii Jeman Sava, IDNP *****şi Jeman Mariana, IDNP *****din proprietatea comună în devălmăşie şi anume din bunul imobil, casa de locuit individuală, cu suprafaţa totală – *****. şi lotul de pământ aferent cu suprafaţa -o,o804 ha, trecute în cadastru cu nr. ***** şi înregistrate în Registrul de evidenţă a gospodăriilor populaţiei la contul: anii 2002-2006 nr.*****; anii 2007-2011 nr.*****; anii 2012-2021 nr.*****, situate în *****.*

În motivarea cererii, s-a menționat că, în fapt, Jeman Sava a făcut cunoștință cu Sava (la acel moment Muntean) Mariana în anul 1999. În anul *****aceștia s-au cununat și au început să ducă un trai comun instalându-se cu traiul la părinții lui Jeman Sava - Jeman Andrei, a.n.*****şi Jeman Ana, a.n. *****, în gospodăria acestora din *****, adica devenind membrii a gospodăriei din ***** având un buget comun. La data de *****în familia acestora s-a născut fiul comun, Jeman Dumitru, apărând stringent necesitatea separării familiei noi formate de părinți. Din momentul primirii deciziei de separare, Jeman Sava şi Jeman (la acel moment Munteanu) Mariana au decis să procure o casă de locuit în ***** din bugetul

comun, urmând ca aceasta să fie înregistrată pe ambii membrii al gospodăriei respective, cu 1/2 cotă-parte ideală. La data de 17.07.2003, Jeman Sava în comun cu Jeman (la acel moment Muntean) Mariana au procurat de la Secară Ivan bunul imobil, casa de locuit individuală cu suprafața totală - ***** şi lotul de pământ aferent cu suprafața - *****, situate în *****, la prețul de 3000 (trei mii) dolari SUA, banii fiind împrumutați de la fratele lui Jeman Sava, Jeman Vasile, căruia ulterior de către Jeman Sava i-au fost restituiți pe deplin. Despre faptul că, Jeman (la acel moment Munteanu) Mariana şi Secară Ivan a fost semnat la notar un contract de vânzare-cumpărare al bunurilor în cauză, şi că în contract s-a arătat doar suma de 1500 dolari SUA, Jeman Sava a aflat recent, fiind acest fapt ascuns de către Jeman Mariana, fiind informat de ultima că Secara Ivan nu are posibilitate să semneze contractul de vânzare-cumpărare, deoarece nu are toate actele în regulă. După cumpărarea casei de locuit în cauză, şi respectiv a lotului de pământ aferent, Jeman Sava şi Jeman (la acel moment Muntean) Mariana s-au instalat cu traiul în gospodăria respectivă, devenind membrii acesteia ce duc un trai și buget comun, si ca urmare, reieșind din procedura existentă la acel moment, au fost înscriși conform Instrucţiunii privind ținerea la zi a registrelor de evidenţă a gospodăriilor populației în autoritățile administrației publice locale, în Registrul de evidenţă a gospodăriilor populaţiei din ***** nr. *****la conturile personale anii 2002-2006 nr. *****: anii 2007-2011 nr.*****: anii 2012-2021 nr.*****.

În drept, potrivit art. 7 alin. (1) Cod Civil (în redacția în vigoare din 01.03.2019), legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică si nici nu suprimă condițiile a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare. Dat fiind faptul că, drepturile și obligațiile civile ale reclamantului și pârâtei au apărut din anul 2001, speței date sunt aplicabile prevederile Codului Civil în redacția de până la 01.03.2019.

Conform art.8 alin. (1) si (2) Cod civil (în redacția până la 01 martie 2019), drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deși nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile generale și de la sensul legislației civile. Deci acestea apar din contracte și din alte acte juridice; din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariției drepturilor şi obligațiilor civile; din hotărîre judecătorească în care sînt stabilite drepturi şi obligații; în urma creării şi dobândirii de patrimoniu în temeiuri neinterzise de lege; în urma elaborării de lucrări științifice, creării de opere literare, de artă, în urma invențiilor şi altor rezultate ale activității intelectuale; urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; în urma îmbogățirii fară justă cauză; în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice și a unor evenimente de care legislația leagă apariția unor efecte juridice în materie civilă.

Potrivit art. 9 Cod Civil, (în redacția până la 01 martie 2019), persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să-şi exercite drepturile și să-şi execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractual, cu ordinea public și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Conform p.2.1 al Instrucțiunii privind ținerea la zi a registrelor de evidență a gospodăriilor populației în autoritățile administrației publice locale, "se consideră gospodărie totalitatea membrilor de familie, rudelor şi altor persoane care locuiesc și gospodăresc împreună, având buget comun şi după caz, lucrează împreună terenul, întrețin animale, consumă şi valorifică în comun produsele obținute".

Conform p.3.24 ”Indicii ce caracterizează casele de locuit și anexele gospodăreşti prevede că, "pentru persoanele care nu domiciliază în casa de locuit ca proprietate personală, la capitolul 4 se va înregistra : "Închiriază" sau ”Domiciliază" în casa întreprinderii(organizației).

Faptul creării şi ducerii a unei gospodării în comun cu un buget comun în ***** de către Jeman Sava si Jeman (la acel moment Munteanu) Mariana, încă din anul 2001 se dovedește prin următoarele:

1) Cununia bisericească în anul 2001 a lui Jeman Sava cu Munteanu (Jeman) Mariana;

2) Naşterea la **********copilului comun Jeman Dumitru;

3) Prin faptul ducerii unei gospodării comune din anul 2001 fiind stabiliți cu traiul la părinții lui Jeman Sava din *****;

4) Prin crearea în anul 2003 a unei gospodării comune în *****, fiind înregistrați ca membri şi coproprietari al bunurilor acestei gospodării în Registrul de evidență a gospodăriilor populației din ***** nr. *****la conturile personale: anii 2002-2006 nr.*****; anii 2007-2011 nr.*****; anii 2012-2021 nr.*****.

Reieşind din cele expuse, consideră că prin faptul înregistrării bunurilor imobile în cauză: casa de locuit individuală, cu suprafața totală -***** și lotul de pământ aferent cu suprafața - *****, în Registrul de evidență a gospodăriilor populației din ***** nr. *****la conturile personale: anii 2002-2006 nr.*****; anii 2007-2011 nr.*****; anii 2012-2021 nr.*****, ca fiind proprietatea membrilor acestei gospodării care sunt: Jeman (Munteanu) Mariana şi Jeman Sava, se dovedește cu certitudine că, bunurile imobile în speță au fost dobândite de către reclamant şi pârâtă din contul bugetului comun şi că aceştia sunt de fapt coproprietari al bunurilor nominalizate.

Iar faptul că, Jeman (la acel moment Munteanu) Mariana la data de 17.07.2003, prin declararea şi înscrierea sa în contractul de vânzare-cumpărare, semnat între ea și Secara Ivan, ca fiind unica proprietară al bunurilor ce făceau obiect al contractului de vânzare-cumpărare, şi anume: casa de locuit individuală, cu suprafața totală - ***** şi lotul de pământ aferent cu suprafața - *****, trecute în cadastru cu nr. *****, situate în *****, bunuri procurate din banii din bugetul

comun cu Jeman Sava, pe lângă faptul că i-a încălcat acestuia drepturile legale, a mai încălcat şi ordinea publică şi bunurile moravuri.

Încălcarea ordinii publice se manifestă prin faptul că, prin prevederile legale este stabilit cu certitudine că, bunurile dobândite din bugetul comun al membrilor gospodăriei din sate, aparțin cu drept de proprietate acestora membri, pe când Jeman (Munteanu) Mariana ignorând prevederile legale expuse a înregistrat bunurile procurate din banii comuni doar după ea.

Încălcarea bunelor moravuri – se manifestă prin faptul că, Jeman (Muntean) Mariana cunoscând cu certitudine că banii achitați pentru bunurile imobile: casa de locuit individuală, cu suprafața totală -***** și lotul de pământ aferent cu suprafața - *****, trecute în cadastru cu nr. *****, situate în *****, sunt bani din bugetul comun cu Jeman Sava, ducându-l pe ultimul în eroare că la zi nu este posibil de autentificat notarial contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor în speţă, a înscris abuziv dreptul de proprietate asupra bunurilor în cauză doar pe numele propriu.

Conform art.220 Cod Civil (în redactia până la 01martie 2019) expres prevedev că:

(1) Actul juridic sau clauza care contravine normelor imperative sânt nule dacă legea nu prevede altfel.

(2) Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sânt nule.

(3) Nulitatea clauzei nu atrage nulitatea întregului act juridic dacă se poate presupune că acesta ar fi fost încheiat și în lipsa clauzei declarate nulă.

Ca urmare a celor expuse, a solicitat declararea nulității parțiale a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil: casa de locuit individuală, cu suprafața totală – *****. și lotul de pământ aferent, cu suprafața – *****, trecute în cadastrul cu nr. *****, situate în *****, încheiat la data de 17.07.2003, între Secara Ivan şi Munteanu (Jeman) Mariana, şi anume în partea neînscrierii lui Jeman Sava în calitate de coproprietar al bunurilor nominalizate dobândite în comun de către membrii gospodăriei înregistrate în Registrul de evidență a gospodăriilor populației din ***** la contul: anii 2002-2006 nr.*****; anii 2007-2011 nr.*****; anii 2012-2021 nr.***** din bugetul comun;

Conform art. 344 Cod Civil, (în redacția până la 01 martie 2019) (1) Proprietatea este comună în cazul în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulţi titulari.

(2) Proprietatea comună poate apărea în temeiul legii sau în baza unui act juridic.

Conform art. 366 Cod Civil, (în redacția până la 01 martie 2019), alin. (1) În cazul în care dreptul de proprietate aparține concomitent mai multor persoane fără ca vreuna dintre ele să fie titularul unei cote-părți ideale din bunul comun, proprietatea este comună în devălmăşie.

Alin. (2) Proprietăţii comune în devălmăşie se aplică în modul corespunzător

dispozițiile cu privire la proprietatea comună pe cote-părți dacă prezenta secțiune nu prevede altfel.

Conform art. 370 Cod Civil (în redacția până la 01 martie 2019), Împărţirea bunului proprietate comună în devălmăşie între coproprietarii devălmaşie se va face proporțional aportului fiecăruia la dobândirea bunului. Pînă la proba contrară, aportul coproprietarilor devălmaşie este prezumat a fi egal.

Conform art. 346 Cod Civil, (in redacția până la 01 martie 2019), alin.(1) Fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părți ideale din bunul comun. Cotele-părți sânt prezumate a fi egale până la probă contrară. Dacă bunul a fost dobândit prin printr-un act juridic nu se va putea face probă contrară decât prin înscrisuri.

(2) Coproprietarul care a făcut din contul său, cu acordul celorlalţi coproprietari, bunului comun îmbunătățiri inseparabile are dreptul să ceară modificarea respectivă a cotelor-părți sau compensarea cheltuielilor.

Totodată, dat fiind faptul că reclamantul Jeman Sava doreste să exercite dreptul de proprietate asupra acestui bun imobil în măsură deplină, (pentru a avea posibilitatea de a înstrăina sub orice formă prevăzută de legislaţia Republicii Moldova a cotei-părți cei aparține din bunul nominalizat, etc), fapt pentru care este necesar si determinarea cotelor-părți ideale pentru fiecare din coproprietari din bunul imobil, casa de locuit, situată în *****.

Subsecvent, reprezentantul reclamantului Jeman Sava, avocatul Leanca Liliana, *la data de 22.01.2025, a depus referință*, la cererea privind ridicarea excepției de tardivitate, prin care a solicitat respingerea integrală a acțiunii ca fiind tardivă și încasarea din contul lui Jeman Sava, în beneficiul lui Jeman Mariana a cheltuielilor de judecată, înaintată de reprezentantul pârâtului Jeman Mariana, avocatul Andrian Condurari, în acțiunea civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de reclamantul Jeman Sava către Mariana (Munteanu) Jeman, intervenientul accesoriu Secara Ivan.

În motivarea referinței, s-a menționat că, consideră prezenta cerere ca fiind una absolut neîntemeiată și ca urmare pasibilă de a fi respinsă reieșind din următoarele motive de fapt și de drept.

Astfel, reclamantul Jeman Sava s-a adresat în instanța de judecată către Jeman (Munteanu) Mariana solicitând, *în conformitate cu prevederile art. 220 alin. (1), (2) și (3) Cod civil,(în redacția până la 01 martie 2019), care expres prevede că, actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sânt nule dacă legea nu prevede altfel, actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sânt nule, nulitatea clauzei nu atrage nulitatea întregului act juridic dacă se poate presupune că acesta ar fi fost încheiat şi în lipsa clauzei declarate nul,* declararea nulității parțiale a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil: casa de locuit individuală suprafața totală - ***** și lotul de pământ aferent cu suprafața - *****, trecute în cadastru cu nr.*****, situate în r-nu Anenii Noi, s.

Hîrbovăț, încheiat la data de 17.07.2003 între Secara Ivan și Munteanu (Jeman) Mariana, și anume în partea neînscrierii lui Jeman Sava în calitate de coproprietar al bunurilor nominalizate dobândite în comun de către membrii gospodăriei înregistrate în Registrul de evidență a gospodăriilor populației din ***** la contul: anii 2002-2006 nr.*****; anii 2007-2011 nr.*****; anii 2012 -2021 nr.***** din bugetul comun și recunoașterea a câte 1/2 cotă-parte ideală pentru coproprietarii Jeman Sava, IDNP *****și Jeman Mariana, IDNP *****din proprietatea comună în devălmășie și anume din bunul imobil, casa de locuit individuală suprafața totală - ***** și lotul de pământ aferent cu suprafața - *****, trecute în cadastru cu nr. ***** și înregistrate în Registrul de evidență a gospodăriilor populației la contul: anii 2002-2006 nr.*****; anii 2007-2011 nr.*****; anii 2012-2021 nr.*****, situate în *****.

Subliniază că, motivul adresării lui Jeman Sava cu solicitarea declarării nulității parțiale al contractului de vânzare-cumpărare sunt acțiunile ilegale, ce contravin ordinii publice și bunelor moravuri ale lui Jeman (Munteanu) Mariana la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, nulitatea parțială al căruia se solicită, și înregistrarea bunului imobil procurat, doar pe numele ei.

Susține că, încălcarea ordinii publice de către Jeman Mariana se manifestă prin faptul că, și prin prevederile legale este stabilit expres că, bunurile dobândite din bugetul comun al membrilor gospodăriei din sate, aparțin cu drept de proprietate acestora membri - pârâta, încălcând prevederile legale expuse supra, a înregistrat bunurile procurate din banii comuni doar după ea.

Relevă că, încălcarea bunelor moravuri se manifestă prin faptul că, Jeman (Muntean) Mariana cunoscând cu certitudine că banii achitați pentru bunurile imobile: casa de locuit individuală suprafața totală - ***** și lotul de pământ aferent cu suprafața - *****, trecute în cadastru cu nr. *****, situate în *****, sunt bani din bugetul comun cu Jeman Sava, ducându-l pe ultimul în eroare că la zi nu este posibil de autentificat notarial contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor în speță, a înscris abuziv dreptul de proprietate asupra bunurilor în cauză doar pe numele propriu.

În drept, își întemeiază poziția, conform art. 216 alin. (1) Cod Civil, **(**în redacția până la 01 martie 2019) și art. 217 alin. (1), (2) și (3) Cod civil, (în redacția până la 01 martie 2019), solicitând respingerea cererii privind ridicarea excepției de tardivitate înaintată de către reprezentantul pârâtei Jeman Mariana, avocatul Condurari Andrian și dispunerea examinării cauzei în fond.

Reprezentantul reclamantului Jeman Sava, avocatul Leanca Liliana, în ședința de judecată, a susținut poziția expusă în cererea de chemare în judecată și pledoariile prezentate la data de 09 septembrie 2025, solicitând admiterea integrală al cererii concretizate de chemare în judecată, cu respingerea cererii privind ridicarea excepției de tardivitate de către partea pârâtă.

Argumentele pârâtei Jeman (Muntean) Mariana

La data de 24.07.2024, reprezentantul pârâtei Jeman (Muntean) Mariana, avocatul Condurari Andrian, *prin intermediul cancelariei a înaintat referință, solicitând respingerea integrală ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată* înaintată de Jeman Sava către Jeman (Muntean) Mariana, intervenientului accesoriu Secara Ivan.

În motivarea referinței, s-a menționat că, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătoreasca pornind de la pretențiile și obiecțiile părtilor și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Susține că, din suportul probator prezent la materialele cauzei rezultă că aproximativ în perioada anilor 2001-2007, Muntean (Sava) Mariana s-a aflat în relații de concubinaj cu Jeman Sava.

Menționează că, la data de 17 iulie 2003, Muntean Mariana a încheiat cu Secara Ivan contractul de vânzare-cumpărare nr. 2323, potrivit căruia prima a cumpărat casa de locuit cu suprafața totală de *****., cu lotul de pământ aferent, cu suprafața de *****, trecut în Registrul cadastral cu nr. *****, situate în *****, Republica Moldova.

Subliniază că, prețul contractului a fost achitat integral fapt confirmat prin declarația vânzătorului expusă în textul contractului de vânzare-cumpărare.

Remarcă că, reclamantul înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, a solicitat constatarea faptului dobândirii în urma încheierii contractului de vânzare-cumpărare la data de 17.07.2004, între Secara Ivan si Jeman Sava, Jeman (Muntean) Mariana, a dreptului de proprietate comună în devălmășie de către Jeman Sava, IDNP *****și Jeman Mariana, IDNP *****, asupra bunului imobil, casei de locuit individuală, situată în *****, înregistrat în Registrul de evidenta a gospodăriilor populației din *****, la contul anii 2002-2006 nr. *****; anii 2007-2011 nr. *****; anii 2012-2021 nr. *****.

Subliniază că, din sensul normelor de drept, art. 344 din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019) și prevederile art. 345 alin. (1) și (2) din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), rezultă că temei de apariție a dreptului de proprietate comună poate servi atât legea, cât și actul juridic civil. Dreptul de proprietate comună pe cote-părți apare în baza actului juridic civil, iar în cazul proprietății comune în devălmășie - în baza legii.

Menționează că, în speță, deși reclamantul Jeman Sava nu a invocat expres temeiul apariției proprietății comune la care pretinde, din conținutul pretențiilor sale se poate deduce că acesta îl constituie aflarea în relații de concubinaj cu pârâta Jeman Mariana.

Cu referire la art. 346 din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), s-a reținut că nu poate constitui temei de dobândire a dreptului de proprietate relația de fapt a concubinajului.

Concubinajul nu constituie temei de apariție a proprietății comune pe cote-părți a cărei recunoaștere o solicită reclamantul Jeman Sava, iar invocarea faptului precum că personal a achitat prețul casei de locuit, la fel nu poate fi reținut ca temei de recunoaștere a dreptului de proprietate și partajarea pe cote-părți egale.

Relevă că, potrivit actelor anexate la dosar, pârâta Jeman Mariana a cumpărat casa de locuit și terenul aferent în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. nr. 2323 din 17 iulie 2003 și a achitat integral prețul, fapt confirmat prin textul contractului de vânzare-cumpărare.

Astfel, dacă proprietatea comună a fost dobândită în temeiul unui act juridic, Jeman Sava, în calitate de concubin, este obligat să dovedească că între părți a avut loc un acord cu privire la constituirea proprietății comune pe cote-părți, ceea ce la caz nu s-a făcut.

Specific relației de concubinaj este faptul că regimul juridic al bunurilor dobândite în timpul acestui tip de conviețuire poate fi de proprietate comună doar în cazul existenței unui acord și doar atunci când se probează acest fapt.

Remarcă că, în speță, reclamantul Jeman Sava, deși a invocat că din mijloace comune a procurat împreună cu Jeman Mariana imobilul din litigiu, totuși, nu a prezentat în acest sens nici un acord de activitate comună încheiat cu pârâta, în scopul dobândirii casei de locuit individuale în comun și nu a prezentat probe care a fost aportul la procurarea acestei case.

Reclamantul a invocat că, la data de 17.07.2004, în comun cu Jeman (la acel moment Muntean) Mariana au procurat de la Secara Ivan bunul imobil, casa de locuit situată în *****, la prețul de 3000 (trei mii) dolari SUA.

De asemenea, reclamantul a mai invocat că, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, adică la data de 17.07.2004, vânzătorul bunului imobil, Secara Ivan neavând actele personale în regulă, nu a putut încheia contractul de vânzare-cumpărare a bunului în cauză, pe cale notarială, însă a promis ca ulterior, la prima solicitare a lui Jeman Sava si Jeman (Muntean) Mariana, se va prezenta la notar pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Consideră că, nu sunt pertinente aceste argumente din motivul că sunt lipsite de suport probatoriu, logic și cronologic, deoarece reclamantul indică că bunul imobil a fost procurat pe data de 17.07.2004, iar Secara Ivan la acel moment nu avea acte de proprietate în regulă. Pe când potrivit informației oficiale susținute prin probe, bunul imobil a fost procurat în anul 2003, imediat fiind întocmite actele notariale în acest sens, iar contractul fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

Relevă că, în acest sens, urmează a fi apreciată critic și recipisa anexată la dosar potrivit căreia secara Ivan ar fi confirmat pe data de 17.07.2004 precum că a vândut lui Jeman Sava și Jeman Mariana bunul imobil, deoarece bunul imobil a fost vândut în anul 2003, iar contractul a fost încheiat cu Munteanu Mariana, Jeman Sava nefigurând în contractul de vânzare-cumpărare, sau în alte careva acorduri care l-ar îndreptăți de a pretinde la vreo cotă-parte din imobil.

De asemenea, urmează a fi apreciată critic recipisa și prin prisma faptului că este întocmită în limba rusă, pe când contractul de vânzare-cumpărare este întocmit în limba moldovenească, nefiind înserate careva mențiuni despre traducerea textului contractului în limba rusă pe motiv că careva parte contractantă nu ar fi cunoscut limba de stat, fapt care ne dă de înțeles că Secara Ivan este vorbitor de limbă moldovenească.

Consideră că, nu este relevantă nici recipisa eliberată de oarecare Jeman *****, precum că ar fi primit careva bani de la Jeman Sava, pe motiv că nu este posibil de stabilit, cțnd a fost întocmită această recipisă, ea neconținând data emiterii, și nici careva date de identificare a lui Jeman *****.

Astfel se identifică încercarea de fabricare a probelor de către reclamant în vederea obținerii unui rezultat scontat pe dosar.

Poziția mincinoasă a reclamantului se confirmă și prin declarația acestuia precum că la începutul anului 2022, revenind de după hotarele Republicii Moldova, unde se afla la muncă, Jeman Sava a aflat că Jeman Mariana în lipsa lui, si necomunicându-i despre intențiile sale, la data de 02.11.2021 a divorțat de el. Or, potrivit certificatului eliberat de Agenția Servicii Publice, se confirmă că căsătoria a fost desfăcută în baza declarației comune a soților Jeman.

Prin urmare probele anexate la dosar de către reclamant nu pot fi reținute, ca temei de dobândire a dreptului de proprietate asupra casei de locuit, deoarece dreptul de proprietate se dobândește doar în temeiul legii și a actului juridic.

În susținerea poziției pârâtei, vine și explicațiile Hotărârii Plenului Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova, cu privire la aplicarea unor dispoziții ale Codului civil și ale altor acte normative referitoare la dreptul de proprietate privată asupra imobilelor, inclusiv asupra construcțiilor anexe nr.2 din 27.03.2006, potrivit cărora: *Nu poate constitui temei de dobândire a dreptului de proprietate relația de fapt a concubinajului. Dacă dreptul de proprietate a fost dobândit în timpul relației de concubinaj, obiectul material al acestuia se va partaja conform aportului fiecăruia la dobândirea bunului, dobândirea bunului fiind considerată ca rezultat al unui acord de activitate comună în scopul doâîndirii de bunuri, adică al contractului de societate civilă (art. 1339 Cod civil).*

A solicitat, instanței de judecată, respingerea integrală a acțiunii și încasarea din contul lui Jeman Sava, în beneficiul Jeman Mariana, a cheltuielilor de judecată.

La data de 18.10.2024, reprezentantul pârâtei Jeman Mariana, avocatul Andrian Condurari, a înaintat cerere cu privire la ridicarea excepției de tardivitate în acțiunea civilă înaintată la cererea de chemare în judecată depusă de Jeman Sava către Mariana Jeman, intervenientul accesoriu Secara Ivan.

În susținerea poziției sale, reprezentantul pârâtei Jeman Mariana, avocatul Andrian Condurari, consideră acțiunea depusă, ca fiind tardivă și care urmează a fi respinsă, făcând referire la normele de drept art. 186/1 alin. (1), (2), (5) Cod procedură civilă, art. 20 din Constituția Republicii Moldova.

Relevă că, reieșind din prevederile art. 186/1 Cod de procedură civilă, excepția de tardivitate reprezintă o excepție procesuală și nu o obiecție material - juridică (excepția procesuală fiind un mijloc procedural prin care, în condițiile legii, partea interesată invocă neregularități procedurale în cadrul procesului civil, fără a pune în discuție fondul dreptului, or apărarea prin intermediul căreia se invocă prescrierea dreptului reprezintă o modalitate de apărare strict procedurală, fiind o instituție a dreptului procesual civil).

Așadar, în momentul încălcării sau neglijării dreptului subiectiv civil sau al interesului legitim se naște dreptul la acțiune, dar acest drept nu este unul absolut, ci, de regulă, trebuie exercitat într-un anumit termen și anume în intervalul termenului de prescripție extensivă, or prescripția extinctivă îndeplinește o funcție mobilizatoare, educativă, determinându-i pe titularii drepturilor să manifeste diligență pentru realizarea lor.

Astfel, termenul de prescripție în sine promovează securitatea juridică prin împiedicarea unei părți de a introduce o acțiune dincolo de o anumită dată, scopul termenelor de prescripție fiind îndreptat spre funcționarea normală a circuitului civil, sub aspectul asigurării stabilității ordinii de drept și a raporturilor patrimoniale deja existente.

Având în vedere că împlinirea prescripției extinctive îl decade pe reclamant din dreptul de a obține intervenția statului pentru soluționarea unui litigiu, reiterează că, dreptul la acțiune are în componența sa două laturi: dreptul la acțiune în sens material, care este un drept concret, personal, particular, ce conferă titularului său posibilitatea de apărare a dreptului subiectiv civil încălcat sau contestat prin pronunțarea unei hotărâri judecătorești și dreptul la acțiune în sens procesual - dreptul la intentarea acțiunii, ce presupune posibilitatea sesizării unei instanțe cu o cauză civilă.

Subliniază că, Jeman Sava pretinde că ar fi procurat casa de locuit în anul 2004, luna iulie, ziua de 17 (în versiunea din altă fabulă la 17.07.2023). Prin urmare, nefiind întocmit contract de vânzare-cumpărare a casei de locuit, pe numele acestuia, dreptul lui Jeman Sava se consideră că a fost încălcat începând cu data de 18.07.2004 (18.07.2023) sau cu alte cuvinte dreptul la acțiune s-a născut la data de 18.07.2004 (18.07.2023), adica în ziua imediat următoare transmiterii, după cum pretinde Jeman Sava, a mijloacelor bănești.

Astfel, din normele imperative a legii, în vigoare la acel moment, art.267 Cod civil (în redacția din anul 2004) și art. 272 Cod civil (în redacția din anul 2004), constată că dreptul reclamantului la acțiune a început a curge în cel mult o zi din momentul în care reclamantul pretinde că a transmis către Secara Ivan, mijloacele financiare pentru procurarea casei, iar conform art. 267 alin. (1) Cod civil în decurs de 3 ani din acel moment, reclamantul urma să î-și revendice dreptul în instanța de judecată.

Susține că, reieșind din cele expuse, reclamantul urma să se adreseze cu acțiunea privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, cel târziu la data de 18.07.2006 (18.07.2007), iar neexecutând acest drept reclamantul a omis termenul de prescripție, și ca urmare acțiunea urmează a fi respinsă ca tardivă.

În aceiași ordine de idei, relevă că, urmează a fi respinsă ca tardivă și cerința reclamantului privind recunoașterea a câte 1/2 cotă-parte ideala pentru coproprietarii Jeman Sava, IDNP *****, și Jeman Mariana, IDNP *****din proprietatea comună în devălmășie, și anume din bunul imobil.

Cu referire la art. 272 Cod civil și art. 503 Cod civil, pârâtul susține că, reclamantul nu poate invoca necunoașterea faptului înregistrării bunului imobil pe numele lui Jeman Mariana.

Astfel, dreptul reclamantului la acțiune cu solicitările declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea a câte 1/2 cotă-parte ideala pentru coproprietarii Jeman Sava, IDNP *****, și Jeman Mariana, IDNP *****, din proprietatea comună în devălmășie, și anume din bunul imobil, s-a născut la data de 24.07.2003, data înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil în Registrul bunurilor imobile.

Prin urmare, având în vedere caracterul deschis al informației din Registrul bunurilor imobile, reclamantul nu poate invoca necunoașterea datelor din registrul bunurilor imobile. Cu atât mai mult, este incredibil faptul că, reclamantul după cum pretinde că a plătit o sumă de bani pentru procurarea casei, locuind în acest bun timp de 20 de ani, nu s-a interesat de soarta lui, nu s-a informat despre faptul cine este proprietarul bunului, a fost acesta înstrăinat sau nu. Astfel pasivitatea manifestată de reclamant pe parcursul a 20 de ani, nu constituie temei care justifică omiterea termenului de prescripție și nici de repunere în termen a reclamantului.

Opunerea termenului de prescripție revendicărilor înaintate, anihilează necesitatea expunerii pe marginea pretențiilor înaintate în fond, astfel, încât reclamantul este sancționat prin efectul legii prin stingerea elementului de protecție juridică a dreptului lui material.

Totodată, este lesne de indicat că prin prisma art. 6 pct. 1 din Convenția Europeană, precum și conform jurisprudenței Curții Europene, dreptul de acces la justiție nu poate fi absolut, el poate implica limitări, inclusiv de ordin procedural, cât timp acestea sînt rezonabile și proporționale cu scopul urmărit.

Regulile de procedură au scopul de a asigura o bună administrare a justiției și, în special, a asigura securitatea raporturilor juridice, iar cei implicați în proceduri trebuie să se aștepte ca aceste reguli să fie aplicate (Miragall Escolano ș.a. contra Spaniei, 25 ianuarie 2000, § 33).

Astfel, reprezentantul pârâtei Mariana Jeman, avocatul Andrian Condurari, a solicitat respingerea integrală a acțiunii, ca tardivă și încasarea din contul lui Jeman Sava, în beneficiul Marianei Jeman, a cheltuielilor de judecată.

În cadrul ședinței de judecată, reprezentantul pârâtei Jeman (Muntean) Mariana, avocatul Andrian Condurari, a susținut pledoariile formulate în scris înaintate la data de 09 septembrie 2025, solicitând respingerea integrală a acțiunii ca fiind neîntemeiată și tardivă, cu încasarea din contul lui Jeman Sava, în beneficiul Marianei (Muntean) Jeman, a cheltuielilor de judecată.

Argumentele intervenientului accesoriu Secara Ivan

Secara Ivan a fost legal citat, dar nu s-a prezentat în ședința de judecată, nu a comunicat motivele absenței și nu a întocmit referință.

Citarea intervenientului accesoriu Secara Ivan se confirmă prin avizele de recepție a corespondenței. (f.d.70; 89; 132)

În aceste circumstanțe, în temeiul prevederilor art. 206 alin. (3) Cod de procedură civilă, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa intervenientului accesoriu Secara Ivan.

Aprecierea instanței de judecată

Audiind participantul la proces, studiind materialele dosarului, apreciind argumentele întru susţinerea pretenţiilor formulate şi ţinând cont de probatoriul administrat şi legislaţia pertinentă, instanţa de judecată ajunge la concluzia de a respinge ca fiind tardivă cererea de chemare în judecată depusă de către Jeman Sava împotriva Marianei (Muntean) Jeman, intervenient accesoriu Secara Ivan cu privire la declararea nulității parțiale a contractului de vânzare-cumpărare și recunoașterea cotei-părți ideale din proprietatea comună în devălmășie, reieşind din următoarele considerente.

Reieșind din cele nominalizate supra, se atestă că la data de 18.10.2024, în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare, reprezentantul pârâtei Jeman (Muntean) Mariana, avocatul Andrian Condurari, a înaintat o cerere cu privire la ridicarea excepției de tardivitate în acțiunea civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de reclamantul Jeman Sava către Jeman Sava împotriva Marianei (Muntean) Jeman, intervenient accesoriu Secara Ivan.

În urma audierii argumentelor participanților la proces, prin încheierea protocolară din 07.03.2025, instanța de judecată a dispus că expunerea asupra cererii de ridicare a excepției de tardivitate va avea loc odată cu fondul cauzei, după cercetarea materialelor cauzei civile, reieșind din pretenția formulată de reclamant cu privire la declararea declararea nulității parțiale a actului juridic și recunoașterea cotei-părți ideale din proprietatea comună în devălmășie, raportat la argumentele invocate de participanții la proces, fiind atestat riscul de expunere asupra fondului cauzei.

Conform art.7 alin.(1), (2), (4) din Codul civil, 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. 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. Dispoziţiile legii noi privitoare la termenele de prescripţie atît extinctivă, cît şi achizitivă (uzucapiune) se aplică termenului de prescripţie care a început să curgă înainte de data intrării ei în vigoare şi nu a expirat înainte de acea dată. În acest caz, termenul curs anterior se ia în cont. Începutul, suspendarea şi întreruperea termenului de prescripţie se determină, pentru perioada anterioară intrării în vigoare a legii noi, de legea veche. Dacă termenul de prescripţie prevăzut de legea nouă este mai scurt decît cel prevăzut de legea veche, atunci, începînd cu data intrării în vigoare a legii noi, începe să curgă un nou termen de prescripţie în condiţiile legii noi. În acest caz, termenul curs anterior nu se ia în cont. Dispoziţiile prezentului alineat se aplică şi în cazul în care legea nouă declară prescriptibil extinctiv dreptul la acţiune care conform legii vechi era imprescriptibil extinctiv. În cazul menţionat la alin.(7), dacă termenul de prescripţie prevăzut de legea veche expiră înainte de termenul de prescripţie prevăzut de legea nouă, prescripţia se împlineşte la expirarea termenului stabilit de legea veche.

Prin urmare, raportul material litigios din speță este guvernat de prevederile Codului civil în versiunea în vigoare până la data de 01 martie 2019.

În acord cu art.267 alin.(1) Cod civil (în redacția de până la 01 martie 2019), termenul general în interiorul căruia persoana poate să-și apere, pe calea intentării unei acțiuni în instanța de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani.

În corespundere cu art.271 Cod civil (în redacția de până la 01 martie 2019), acțiunea privind apărarea dreptului încălcat se respinge în temeiul expirării termenului de prescripție extinctivă numai dacă persoana în a cărei favoare a curs prescripția, creditorii persoanei sau oricare altă persoană care are un interes legitim a ridicat excepția de tardivitate conform Codului de procedură civilă.

Potrivit art.272 alin.(1) Cod civil (în redacția de până la 01 martie 2019), termenul de prescripţie extinctivă începe să curgă de la data naşterii dreptului la acţiune. Dreptul la acţiune se naşte la data cînd persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului.

Instanţa explică că termenul de prescripţie este instituit de legiuitor pentru a sancţiona pasivitatea şi neglijenţa titularului de drepturi care prin inacţiunea sau neglijența sa omite să se adreseze în termen în instanţa de judecată în vederea apărării drepturilor sale. Astfel, fiind important a se respecta termenul de prescripţie, pentru a preveni eventuale efecte/consecinţe negative ale unei acţiuni depuse tardiv şi anume: dificultatea administrării probelor în cazurile devenite litigioase cu mult timp în urmă, nesiguranţă şi incertitudine în ceea ce priveşte circuitul civil în general, precum şi

punerea persoanelor obligate în imposibilitatea de a executa anumite obligaţii pe care nu le aveau în vedere, datorită scurgerii unei perioade prea mari de timp.

Astfel, prescripţia se răsfrânge asupra posibilității apărute la persoană de a-şi apăra dreptul încălcat pe calea acţiunii civile. Prescripţia extinctivă este termenul, la expirarea căruia în cazul în care acţiunea n-a fost înaintată, se stinge dreptul civil, apărut în urma delictului civil, la admiterea acţiunii - dreptul la apărare pe calea acţiunii civile – dreptul la acţiune.

Expirarea prescripţiei extinctive nu duce la încetarea dreptului subiectiv civil încălcat, ci stinge dreptul subiectiv civil la apărare pe calea acţiunii civile.

Instanța de judecată denotă că obiectul prezentului litigiu îl constituie declararea nulității declararea nulității parțiale a contractului de vânzare-cumpărare și recunoașterea cotei-părți ideale din proprietatea comună în devălmășie.

Instanţa reiterează că reprezentantul pârâtei Jeman (Muntean) Mariana, avocatul Condurari Andrian, a invocat tardivitatea acțiunii și a solicitat aplicarea prescripției.

La caz, instanța atestă că potrivit contractului de vânzare-cumpărare a imobilului din 17.07.2003, vânzătorul Secara Ivan, și cumpărătorul Muntean Mariana Vasile, au încheiat contractul privind următoarele: vânzătorul Secara Ivan a vândut, iar cumpărătorul Muntean Mariana a cumpărat – casa de locuit cu suprafața totală de *****., împreună cu lotul de pământ aferent cu suprafața de *****, trecute în cadastru cu nr. *****, situate în ***** și în rezultatul încheierii contractului, cumpărătorul Muntean Mariana, a intrat de drept și de fapt în stăpânirea a bunului imobil sus menționat, situat în *****, la data de 17.07.2003. Bunurile imobile nominalizate supra au fost vândute la prețul de 1500 dolari SUA, recalculați în lei conform cursului BNM al RM la ziua încheierii contractului constituind 21 000 lei, plătite de către cumpărător până la încheierea contractului. (f.d. 66)

Conform Registrului bunurilor imobile actualizat la data de 11.07.2024, proprietar al bunurilor imobile terenul pentru construcții, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de *****, și casa de locuit individuală, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de *****., situate în *****, cu cota-parte de 1.0, este Muntean Mariana *****, în baza contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 2323 din 17.07.2003 nominalizat supra, înregistrat la data de 24.07.2003. (f.d. 65)

Totodată, potrivit certificatului nr. 1047 din 13.03.2023, eliberat de Serviciul stare civilă Anenii Noi din cadrul Agenției Servicii Publice, se remarcă că căsătoria reclamantului Jeman Sava cu pârâta Muntean (Jeman) Mariana a fost înregistrată la data de *****și întocmită de Primăria satului Hîrbovăț, r-nul Anenii Noi, iar portivit certificatului de divorț căsătoria între Jeman Sava și Jeman (Muntean) Mariana a fost desfăcută la *****, la Serviciu de stare civilă Anenii Noi. (f.d. 28-29)

La fel, instanța reține că, potrivit certificatului explicativ nr. 4330 din 07.08.2024 al Serviciului stare civilă Anenii Noi din cadrul Agenției Servicii Publice,

se confirmă faptul că în actul de divorț nr. ***** înregistrat de către SSC Anenii Noi, pe numele Jeman Sava și Jeman Mariana, a fost întocmit în baza declarației comune a soților nr. *****, SSC Anenii Noi. (f.d. 67)

Conform art.321 alin.(2) Cod civil, în vigoare de până la 01.03.2019, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

Potrivit art. 503 Cod civil al Republicii Moldova, orice persoană, fără a fi ținută să justifice vreun interes, poate cerceta, lua cunoștință de registrul bunurilor imobile, precum și de documentele adiționale, în condițiile legii.

Conform art. 6 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, în vigoare la momentul apariției raportului juridic litigios, înregistrarea are un caracter deschis. Organul care efectuează înregistrarea este obligat să elibereze, în termen de 3 zile, oricărei persoane fizice care s-a legitimat şi a depus o cerere scrisă şi oricărei persoane juridice care l-a sesizat oficial informaţiile solicitate despre toate drepturile înregistrate asupra oricărui bun imobil.

Astfel, raportând prevederile art. 272 Cod civil și art. 503 Cod civil și prevederile art. 6 alin. (1) din Legea nr. 1543 din 25.02.1998 la circumstanțele speței, se atestă că termenul de contestare a contractului de vânzare-cumpărare s-a născut la data de 24.07.2003, data înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil, pe numele Marianei Jeman (Muntean) în Registrul bunurilor imobile, și respectiv a expirat la data de 24.07.2006, prin prisma prevederilor art.267 alin.(1) Cod civil.

Cu toate acestea, reieșind din conținutul acțiunii inițiale, ulterior modificate și concretizate, cât și din poziția expusă de reprezentantul reclamantului în ședința de judecată, se invocă că reclamantul a procurat terenul și casa de locuit individuală pe data de 17.07.2004 (17.07.2003), făcându-se referință la recipisa întocmită de către Secara Ivan la data de 17.07.2004 (în care se face se face referință doar la casă), nefiind întocmit contract de vânzare-cumpărare a casei de locuit pe numele acestuia. (f.d.23; 53)

Astfel, luând în considerație poziția părții reclamante, instanța reține că dreptul reclamantului la acțiune pe marginea pretențiilor înaintate urma să se nască la data de 18.07.2004, în ziua următoare a transmiterii mijloacelor bănești, reclamantul urmând să-și revendice dreptul la acțiune în instanța de judecată, în decurs de 3 ani din acel moment, 18.07.2007.

În acest context, instanța nu poate reține poziția părții reclamante referitor la faptul că reclamantul nu a cunoscut despre faptul încheierii contractului de vânzare-cumpărare din data de 17.07.2003, între Secara Ivan și Muntean Mariana, precum și faptul înscrierii dreptului de proprietate al ultimei asupra bunurilor imobile situate în r-nul Anenii Noi, sat.Hîrbovăț, în Registrul bunurilor imobile, făcându-se referință la faptul că dreptul de proprietate era indicat în Registrul de evidență a gospodăriilor populației, or din însuși înscrisurile prezentate de partea reclamantă, și anume din lista membrilor gospodăriei din Registrul de evidență a gospodăriilor populației din

sat.Hîrbovăț, r-nul Anenii Noi, în perioada anilor 2003-2004, se atestă mențiunea indicată ograf precum că: ”Proprietarul este schimbat conform contractului de vânzare-cumpărare a imobilului nr.2323 din 17.07.2003”, în locul lui Secara Nicolae Serghei, fiind indicată Muntean Mariana Vasile, ca fiind membrul gospodăriei înscris primul pe listă. (f.d.14-15)

Prin urmare, admițând ipotetic că, reclamantul nu a avut acces la Registrul bunurilor imobile, totuși din registrul deținut de administrația publică locală se remarcă că au figurat datele privind modificarea proprietarului bunurilor imobile litigioase, reclamantul fiind în drept să solicite informația respectivă de la Primăria Hîrbovăț, r-nul Anenii Noi.

Subsidiar, referitor la temeiurile invocate de către reprezentantul reclamantului privind nulitatea actului juridic, prevăzut de art.220 Cod civil, în vigoare de până la 01.03.2019, instanța reține că:

- *ordinea publică* reprezintă o totalitate de dispoziţii legale imperative de drept public şi de drept privat, ce urmăresc ca finalitate apărarea instituţiilor şi valorilor fundamentale ale societăţii, ocrotirea socială a tuturor persoanelor, a drepturilor şi libertăţilor omului, precum şi dezvoltarea economică a ţării;

- *bunele moravuri* reprezintă regulile de morală socială considerate ca fundamentale pentru ordinea societăţii. Ele îşi găsesc reflectare în reprezentările general recunoscute în societate despre comportamentul cuvenit, moravuri care s-au constituit pe parcursul dezvoltării sociale, fiind, totodată, influenţate de principiile generale ale dreptului şi de jurisprudenţă.

Astfel, Codul civil folosește ordinea publică și bunele moravuri ca niște clauze generale pentru a sancționa actele juridice care, deși nu încalcă direct un text de lege anume, sunt contrare fundamental intereselor societății și moralei acceptate.

În speță, reclamantul nu a demonstrat în ce măsură procurarea de către pârâtă a imobilelor nominalizate supra contravine ordinii publice și/sau bunelor moravuri, și anume demonstrarea acțiunilor pârâtei care vin în contradicție cu dispozițiile, valorile fundamentale ale societății și cu regulile de morală care s-au constituit pe parcursul dezvoltării sociale, ce ar constitui temei de a declara nulitatea actului juridic contestat.

Aşadar, în momentul încălcării sau neglijării dreptului subiectiv civil sau al interesului legitim se naşte dreptul la acţiune, dar acest drept nu este unul absolut, ci, de regulă, trebuie exercitat într-un anumit termen, în intervalul termenului de prescripţie extinctivă.

Pertinentă este şi jurisprudenţa CtEDO, care a subliniat importanţa termenelor pentru certitudinea juridică, în contextul dreptului la un proces echitabil.

CtEDO a statuat că rolul termenelor de prescripţie este de o importanţă majoră atunci când este interpretat în lumina Preambulului Convenţiei, care, în partea sa relevantă, enunţă preeminenţa dreptului ca patrimoniul comun al Statelor contractante (Dacia SRL versus Republica Moldova, §75; hotărârea din 18 martie 2008).

Este de remarcat că art.6 §1 al CEDO obligă instanţele judecătoreşti să-şi motiveze hotărârile lor. În cauza Ruiz Torija versus Spania, (hotărâre din 9 decembrie 1994), CtEDO a constatat că omisiunea instanţelor judecătoreşti de a motiva refuzul de a accepta o obiecţie potrivit căreia acţiunea era tardivă, a constituit o violare a acestei prevederi. În plus, în speţele Popov versus Moldova (hotărârea din 6 decembrie 2005) şi Melnic versus Moldova (hotărârea din 14 noiembrie 2006), CtEDO a reiterat că, repunerea în termen fără o justificare corespunzătoare sfidează garanţiile consacrate de art.6 §1 al CEDO.

Sintetizând circumstanțele reliefate, suprapuse la textele de lege enunțate, instanța de judecată conchide că pretenția înaintată de către Jeman Sava împotriva Marianei (Muntean) Jeman, intervenient accesoriu Secara Ivan cu privire la declararea nulității parțiale a contractului de vânzare-cumpărare și recunoașterea cotei-părți ideale din proprietatea comună în devălmășie, urmează a fi respinsă ca fiind tardivă. Prin urmare, nu este necesară expunerea asupra fondului cauzei.

Or, conform art. 267 alin.(1) Cod civil (în redacția în vigoare de până la 01 martie 2019) termenul general în interiorul căruia persoana poate să-şi apere, pe calea intentării unei acţiuni în instanţa de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani.

Concomitent, reclamantul nu a solicitat repunerea în termen şi nu a anexat careva înscrisuri, care să confirme imposibilitatea înaintării acțiunii în termenul prevăzut. Iar reprezentantul pârâtei a solicitat respingerea pretențiilor ca fiind tardive.

Întrucât cerința reclamantului Jeman Sava a fost respinsă, cu omiterea termenului de prescripție, iar din altă perspectivă, în ce priveşte cerința pârâtei Jeman (Muntean) Mariana, privind compensarea cheltuielilor de judecată, este de remarcat că potrivit art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.

În corespundere cu art.90 lit. i) Cod de procedură civilă, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte cheltuielile de asistenţă juridică.

Conform art.94 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, 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.

În concepția art.96 alin.(1)-(1/1) Cod de procedură civilă, 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. Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Subsidiar, în jurisprudenţa constantă a CtEDO (cauza Costin *versus* România, hotărârea din 26 mai 2005; cauza Străin şi alţii *versus* România, hotărârea din 21 iulie 2005; cauza Petre *versus* România, hotărârea din 27 iulie 2006, etc.), s-a statuat că:

„partea care a câştigat procesul nu va putea obţine rambursarea unor cheltuieli decât în măsura în care se constată realitatea, necesitatea şi caracterul lor rezonabil”.

La determinarea cuantumului compensaţiei acordate, instanţa de judecată, pentru a face o apreciere corectă, va mai ţine cont de: complexitatea cauzei; noutatea şi dificultatea problemelor juridice ridicate de speţă; aportul avocatului la soluţionarea cauzei; timpul şi munca depusă de avocat; aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistenţa (cunoştinţe tehnice speciale, cunoaşterea profundă a unor reglementări de profil, cunoaşterea limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienţi specifici etc.); faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; rezultatul obţinut; restricţiile de timp impuse de client şi de circumstanţele cauzei; natura şi durata relaţiei dintre avocat şi client; experienţa, reputaţia şi abilitatea avocatului; justificarea şi ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; suma despăgubirilor pretinse/obţinute în cauză; alţi factori, la discreţia instanţei.

În speță, pârâta Jeman (Muntean) Mariana, a pretins încasarea din contul reclamantului a sumei de 15 000 lei pentru cheltuielile de asistenţă juridică, prezentând în acest sens bonul de plată seria QL nr.826237 din 11.07.2024 (f.d. 134)

Reieşind din cele menţionate supra, analizând aportul avocatului la soluţionarea speţei, timpul şi munca depusă de către acesta, rezultatul obţinut, justificarea şi ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză şi complexitatea cauzei, instanţa de judecată consideră oportun de a admite parțial solicitarea pârâtei Jeman (Muntean) Mariana, și a încasa de la Jeman Sava, în beneficiul Marianei (Muntean) Jeman, suma de 10 000 lei, cu titlu cheltuieli de judecată suportate pentru asistență juridică.

Din motivele expuse și în conformitate cu art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,–

h o t ă r ă ș t e :

Se respinge cererea de chemare în judecată înaintată de către Jeman Sava împotriva Marianei (Muntean) Jeman, intervenient accesoriu Secara Ivan cu privire la declararea nulității parțiale a contractului de vânzare-cumpărare și recunoașterea cotei-părți ideale din proprietatea comună în devălmășie, ca fiind tardivă.

Se admite parțial solicitarea reprezentantului pârâtei Jeman (Muntean) Mariana, avocatului Condurari Andrian, cu privire la compensarea cheltuielilor de asistență juridică.

Se încasează de la Jeman Sava, d.n.*****, IDNP *****, în beneficiul Marianei (Muntean) Jeman, d.n.*****, IDNP *****, cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, suma în mărime de 10 000,00 (zece mii lei, 00 bani) lei.

În rest, solicitarea cu privire la compensarea cheltuielilor de asistență juridică se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Căușeni (sediul Anenii Noi).

Președintele ședinței,
Judecător **Pantaz Serghei**