Prima instanță: Judecătoria Strășeni (sediul Central), judecător Negurița Veaceslav

Dosarul nr. 2a-987/24
(2-18112768-02-2a-12032024)

D E C I Z I E

25 februarie 2025 mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

Instanța compusă din:
Președintele completului Ruxanda Pulbere
Judecători Ala Malîi și Roman Pascari

Grefier Daniela Cucerenco

Examinând în ședința de judecată publică cererea de apel declarată de avocatul Radu Sergiu, în interesul lui Batîr Andrei,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Croitor Elena împotriva lui Batîr Andrei și Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru cu privire la recunoașterea bunului imobil proprietate personală și efectuarea rectificărilor registrului bunurilor imobile,

și la acțiunea reconvențională înaintată de Batîr Andrei împotriva Croitor Elenei cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra ½ cotă parte din bunul imobil și obligarea înlăturării obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate,

împotriva hotărârii Judecătoriei Strășeni (sediul Central) din 22 noiembrie 2023, prin care s-a admis acțiunea inițială și s-a respins acțiunea reconvențională,-

a c o n s t a t a t:

Circumstanțele cauzei:

1. Croitor Elena a depus o cerere de chemare în judecată împotriva lui Batîr Andrei și Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, prin care a solicitat recunoașterea bunului imobil –terenului cu nr. cadastral *****proprietate personală și efectuarea rectificărilor registrului bunurilor imobile.
2. În motivarea acțiunii a invocat că la 24 mai 1993, în baza Hotărârii nr.05.53 al Comitetului executiv Strășeni, conform art. 11 al Codului funciar, fostului ei soț Crotior Victor, i-a fost atribuit un teren pentru construcția casei de locuit cu suprafața de***** Ulterior soțul ei Crotior Victor a decedat, iar dânsa s-a adresat autorităților locale pentru a modifica hotărârea. Astfel, la 6 decembrie 1995 Consiliul or. *****a anulat hotărârea din 24 mai 1993 și i-a atribuit ultimei terenul în cauză, situat pe str. *****). Începând cu 1995 reclamanta a construit pe terenul respectiv o casă în care locuiește până în prezent.

3. A explicat că terenului i-a fost atribuit numărul cadastral *****, însă, din cauza procedurilor birocratice, titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren i-a fost eliberat în anul 2008 și înregistrat în registrul bunurilor imobile la 14 decembrie 2010.
4. Între timp, în anul *****, s-a căsătorit cu pârâtul Batîr Andrei, iar în anul 2018 a aflat că acesta a depus cerere și s-a înregistrat în calitate de coproprietar devălmaș al terenului în cauză, în temeiul certificatului de căsătorie din *****.
5. A considerat că pârâtul Batîr Andrei a fost eronat înregistrat în calitate de proprietar, or terenul a fost obținut de ea cu 12 ani înaintea încheierii căsătoriei și, conform art. 20 și 22 al Codului familiei, constituie proprietate personală. S-a adresat la ASP pentru radierea dreptului de proprietate a pârâtului asupra terenului în cauză, dar a primit refuz, motiv din care s-a adresat în instanță cu prezenta acțiune.
6. În drept și-a întemeiat acțiunea în baza art. 11, 20, 22 Cod funciar, art. 372, 504, 505 Cod civil *(redacția anului 2002)*.
7. La 27 noiembrie 2018 pârâtul Batîr Andrei a depus o acțiune reconvențională împotriva Croitor Elenei, prin care a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra ½ cotă parte ideală din casa de locuit situată mun. Strășeni, str. ***** împreună cu terenul aferent și obligarea pârâtului să nu-i creeze obstacole în exercitarea dreptului de proprietate.
8. În motivarea acțiunii reconvenționale a invoca că după căsătorie au înregistrat terenul cu nr. cadastral *****, pe care ulterior, dea lungul anilor, au construit din mijloace comune o casă de locuit, pe care au dotat-o corespunzător cu toate cele necesare, iar după divorț pârâta îi creează obstacole în folosirea imobilului la construcția căruia a contribuit.
9. În drept și-a întemeiat acțiunea în baza art. 19-20, 25-26 Cod familiei, art. 321 alin. (2), 372 Cod civil *(redacția anului 2002).*

Poziția instanței de fond:

10. Prin hotărârea Judecătoriei Strășeni (sediul Central) din 22 noiembrie 2023 s-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de Croitor Elena împotriva lui Batîr Andrei și Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru cu privire la recunoașterea bunului imobil proprietate personală și efectuarea rectificărilor registrului bunurilor imobile, s-a recunoscut bunul imobil – teren pentru construcții cu nr. cadastral *****situat mun. *****, str. ***** cu suprafața de***** ha drept proprietate exclusivă a reclamantei Croitor Elena și s-a rectificat registrul bunurilor imobile prin obligarea Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru să radieze dreptul de proprietate a lui Batîr Andrei asupra bunul imobil – teren pentru construcții cu nr. cadastral *****situat mun. *****, str. ***** cu suprafața de***** ha.
11. Totodată, s-a respins acțiunea reconvențională înaintată de Batîr Andrei împotriva Croitor Elenei cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra ½ cotă parte din bunul imobil și obligarea înlăturării obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate.
12. Pentru a hotărî astfel, instanța de fond a reținut că Croitor (Batîr) Elenei i-a fost atribuit terenul litigios la 6 decembrie 1995, cu cca 12 ani înaintea încheierii căsătoriei cu Batîr Andrei în anul *****, or, chiar dacă titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren a fost eliberat după încheierea căsătoriei, abia în anul 2008, în acesta la capitolul „temeiul eliberării" este indicat *„Decizia Consiliului local *****nr. 4 din 6 decembrie 1995".*

13. Instanța nu a reținut argumentul lui Batîr Andrei precum că bunurile imobile se consideră a fi dobândite la momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile, menționând că ambele părți au recunoscut că lui Croitor (Batîr) Elena i-a fost atribuit terenul conform art. 11 Cod funciar cu titlu gratuit.
14. În partea ce privește acțiunea reconvențională a reținut că casa de locuit nu este înregistrată din registrul bunurilor imobile, respectiv, instanța nu este în drept să recunoască dreptul de proprietate asupra unui imobil inexistent**,** în speță de acest gen soțul având dreptul să solicite doar compensarea a ½ din costul materialelor de construcție.
15. De altfel, instanța a reținut că casa de locuit a fost estimată în scopul impozitării ultima dată la 1 iunie 2005, fiind conectată la apeduct, canalizare și gaze naturale și a apreciat că trasarea țevilor și conectarea la rețeaua publică de gaze naturale poate fi realizată doar după finalizarea construcției imobilului.

Solicitarea apelantului:

16. Nefiind de acord cu hotărârea menționată, avocatul Radu Sergiu, în interesul lui Batîr Andrei a declarat apel împotriva acesteia solicitând admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Strășeni (sediul Central) din 22 noiembrie 2023 și pronunțarea unei hotărâri noi de respingere a cererii de chemare în judecată înaintată de Croitor Elena cu privire la recunoașterea bunului imobil proprietate personală și efectuarea rectificărilor registrului bunurilor imobile și admitere a acțiunii reconvenționale înaintate împotriva Croitor Elenei cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra ½ cotă parte din bunul imobil și obligarea înlăturării obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate.

Argumentele părților:

17. În motivarea apelului, avocatul Radu Sergiu, în interesul lui Batîr Andrei a invocat că prima instanță a examinat cauza superficial și părtinitor, fără a lua în considerație prevederile Codului civil și celui administrativ.
18. Astfel, a considerat că Croitor Elena a omis termenul de contestare a acțiunilor organului cadastral și din acest motiv s-a adresat cu prezenta acțiune, în viziunea reclamantului incorect.
19. A insistat asupra faptului că dreptul de proprietate a bunurilor se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile și în speță acesta a fost înregistrat după căsătorie.
20. Totodată, a considerat că în speță urmează a fi aplicat art. 372 alin.(3) Cod civil, deoarece casa de locuit nu era finalizată nici pe departe, având forma juridică a materialelor de construcție.
21. În ședința instanței de apel reprezentantul apelantului Batîr Andrei, avocatul Radu Sergiu a susținut cererea de apel și a solicitat admiterea acesteia în sensul formulat.
22. În ședința instanței de apel reprezentantul intimatei Croitor Elena, avocatul Bejenari Dumitru a solicitat respingerea apelului ca neîntemeiat și menținerea hotărârii primei instanțe.

Motivarea instanței de apel:

23. Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul consideră apelul declarat drept neîntemeiat și care urmează a fi respins, din următoarele motive.
24. În conformitate cu art. 373 Cod de procedură civilă *”instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel. Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situaţie mai dificilă decît aceea din hotărîrea atacată cu apel, cu excepţia cazurilor cînd consimte şi cînd hotărîrea este atacată şi de alţi participanţi la proces”.*
25. Potrivit art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă ”*instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe”.*
26. Conform prevederilor art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă *” fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale, dacă legea nu dispune altfel”.*
27. Totodată, prevederile art. 122 alin. (1) Cod de procedură civilă stabilesc că *”circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace probante nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace”.*
28. În conformitate cu prevederile art. 130 Cod de procedură civilă ”*instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu 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*”.
29. Colegiul civil reţine că instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare. (Hirro Balani c. Spaniei, nr. 18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).
30. Potrivit recomandărilor avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil.
31. Totodată, Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al apelantului, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea Gard Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21

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

32. Probatoriul administrat în speță atestă că la 12 iunie 1992 Președintele AIC-2 și cel al comitetului sindical au adresat Primarului or. *****un demers, prin care au solicitat repartizarea lui Croitoru Victor a unui lot de construcție individuală în or. *****.
33. Prin Hotărârea Comitetului executiv al or. *****nr. 05.53 din 24 mai 1993 i s-a atribuit lui Croitor Victor un teren cu suprafața de ***** în mun. Strășeni, str. ***** pentru construcția individuală a unei case de locuit**.**
34. La 6 decembrie 1995, Consiliul raional Strășeni, examinând cererea Croitor Elenei, a anulat hotărârea nr. 05.53 din 24 mai 1993 și a repartizat lotul de teren pentru construcția casei individuale de pe str. ***** cu suprafața de ***** Croitor Elenei.
35. La 3 martie ***** Croitor Elena a înregistrat căsătoria cu Batîr Andrei, iar la 2 iunie 2008 Batîr Elenei i-a fost eliberat Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren.
36. Din conținutul acestuia urmează că pământul cu suprafața de***** ha i-a fost repartizat în proprietate privată prin Decizia Consiliului raional Strășeni nr. 4 din 6 decembrie 1995.
37. Între timp, conform Deciziei nr. 3/10 din 22 august ***** strada *****, or. *****a fost redenumită în str. *****.
38. La 14 decembrie 2010 a fost înregistrat dreptul de proprietate a lui Batîr Andrei și a Batîr Elenei asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** – teren pentru construcții cu suprafața de***** ha, situat în raionul Strășeni, mun. Strășeni, str. *****,***** iar la 23 ianuarie 2019 părțile au divorțat, Batîr Elena optând pentru numele „Croitor”**.**
39. La fel, din materialele cauzei urmează Raportul de expertiză judiciară din 10 ianuarie 2022, potrivit concluziilor căruia, printre altele: pe terenul cu nr. cadastral *****, situat în raionul Strășeni, mun. Strășeni, str. *****,***** sunt amplasate două construcții: casa individuală cu suprafața de***** m.p. și construcție accesorie, cu suprafața de 4,30 m.p., cu gradul de finisare 92,50 %; atât suprafața terenului, cât și partea interioară/exterioară a bunurilor imobile investigate, a suportat diverse lucrări de construcție-montaj/reconstrucție/reparație capitală semnificative cu menținerea ordinii în stare funcțională și utilizabilă, la momentul investigațiilor în ultimii 15 ani cu perioade diferite de execuție.
40. Batîr Elena, bazându-se pe faptul că bunul imobil cu nr. cadastral ***** – terenul pentru construcții cu suprafața de***** ha, situat în raionul *****, ***** str. *****, 52 i-a aparținut înainte de încheierea căsătoriei cu Batîr Andrei, a solicitat recunoașterea bunului imobil respectiv drept proprietate exclusivă a ei și, ca urmare, rectificarea registrului bunurilor imobile.
41. La rândul său, Batîr Andrei, considerând că prin înregistrarea în registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** – terenului pentru construcții cu suprafața de***** ha, situat în raionul *****, mun. *****, str. *****,***** după încheierea căsătoriei cu Croitor (Batîr) Elena, acesta reprezintă proprietate în devălmășie, mai mult, a făcut investiții în acest bun care au sporit valoarea lui, a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra ½ cotă parte ideală din casa de locuit situată mun. *****, str. ***** împreună cu terenul aferent și obligarea pârâtului să nu-i creeze obstacole în exercitarea dreptului de proprietate.

42. Fiind investită cu examinarea cauzei, prima instanță a admis cererea de chemare în judecată înaintată de Batîr Elena și a respins acțiunea reconvențională înaintată de Batîr Andrei.
43. Verificând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate prin prisma argumentelor invocate în apel și, raportându-le la suportul probatoriu, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru constată că prima instanţă a determinat în mod just raportul juridic dedus judecății, a stabilit și elucidat pe deplin circumstanțele relevante soluționării cauzei și a dat probelor o apreciere completă, obiectivă și sub toate aspectele, soluția fiind corectă, în deplină concordanță cu normele de drept material și procedural aplicabile.
44. Așadar, potrivit art. 7 alin.(1)-(2) și (4) Cod 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".*
45. Deci, conform art. 321 alin.(2) Cod civil, în vigoare până la modernizare *"în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege".*
46. Potrivit art. 371 Cod civil, în vigoare până la modernizare *"bunurile dobîndite de soţi în timpul căsătoriei sînt proprietatea lor comună în devălmăşie dacă, în conformitate cu legea sau contractul încheiat între ei, nu este stabilit un alt regim juridic pentru aceste bunuri. Orice bun dobîndit de soţi în timpul căsătoriei se prezumă proprietate comună în devălmăşie pînă la proba contrară".*
47. Art. 372 alin.(1) Cod civil, în vigoare până la modernizare stabilește că *"bunurile care au aparţinut soţilor înainte de încheierea căsătoriei, precum şi cele dobîndite de ei în timpul căsătoriei în baza unui contract de donaţie, prin moştenire sau în alt mod cu titlu gratuit, sînt proprietatea exclusivă a soţului căruia i-a aparţinut sau care le-a dobîndit"*, iar alin.(3) a aceluiași articol – că *"bunurile fiecăruia dintre soţi pot fi declarate proprietate a lor comună în devălmăşie dacă se constată că în timpul căsătoriei s-au făcut din mijloacele lor comune investiţii care au sporit simţitor valoarea acestor bunuri".*
48. În același timp, conform art. 20 Codul familiei "*bunurile dobîndite de către soţi în timpul căsătoriei aparţin ambilor cu drept de proprietate în devălmăşie, conform legislaţiei. Sînt proprietate în devălmăşie bunurile procurate din contul: a) veniturilor obţinute de fiecare dintre soţi din: - activitatea de muncă; - activitatea de întreprinzător; - activitatea intelectuală; b) premiilor, indemnizaţiilor şi altor plăţi, cu excepţia celor care au un caracter de compensare (ajutor material, despăgubire pentru vătămarea sănătăţii etc.); c) altor mijloace comune. Sînt proprietate în devălmăşie a soţilor bunurile mobile şi imobile, valorile mobiliare, depunerile şi cotele de participaţie în capitalul social din instituţiile financiare sau societăţile comerciale, care au fost construite, constituite, procurate sau făcute din contul mijloacelor comune, precum şi*

alte bunuri dobîndite în timpul căsătoriei, chiar dacă sînt procurate sau depuse pe numele unuia dintre soţi. Dreptul la proprietate în devălmăşie se extinde şi asupra soţului care nu a avut un venit propriu, fiind ocupat cu gospodăria casnică, cu educaţia copiilor sau din alte motive temeinice. Sînt proprietate în devălmăşie a soţilor bunurile care au fost dobîndite din ziua încheierii căsătoriei pînă în ziua încetării acesteia. Instanţa judecătorească este în drept, în baza cererii soţului interesat care nu este vinovat de desfacerea căsătoriei, să declare bunurile dobîndite de către el în perioada cît soţii au dus gospodării separate proprietate a acestuia".

49. În acord cu art. 22 alin.(1) Codul familiei *"Bunurile care au aparţinut fiecăruia dintre soţi pînă la încheierea căsătoriei şi bunurile primite în dar, obţinute prin moştenire sau în baza altor convenţii gratuite de către unul dintre soţi în timpul căsătoriei, sînt proprietate personală a fiecăruia dintre soţi."*
50. În temeiul art. 23 Codul familiei *" Bunurile ce aparţin fiecăruia dintre soţi pot fi recunoscute de instanţa judecătorească proprietate în devălmăşie a acestora dacă se va stabili că, în timpul căsătoriei, din contul mijloacelor comune ale soţilor sau al mijloacelor unuia dintre soţi ori în urma muncii numai a unuia dintre soţi, valoarea acestor bunuri a sporit simţitor (reparaţie capitală, reconstrucţie, reutilare, reamenajare etc.)."*
51. Colegiul civil reține că din prevederile legale ce guvernează regimul juridic al bunurilor soților rezultă regula prezumției de devălmășie pentru bunurile dobândite în timpul căsătoriei, dar și excepția expresă potrivit căreia bunurile dobândite anterior căsătoriei rămân proprietate personală a soțului titular.
52. Totodată, acestea prevăd posibilitatea transformării unui bun propriu într-un bun comun al soților, condiționat de dovedirea unor investiții comune, de natură să sporească simțitor valoarea bunului.
53. În situația din speță, este necontestat faptul că bunul imobil cu nr. cadastral ***** – terenul pentru construcții din mun. *****, str. *****,***** a fost atribuit în proprietate exclusivă intimatei Croitor (Batîr) Elena prin decizia Consiliului raional Strășeni nr. 4 din 6 decembrie 1995, adică anterior încheierii căsătoriei cu apelantul Batîr Andrei.
54. Faptul că Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren a fost eliberat în anul 2008, după încheierea căsătoriei dintre părți, nu schimbă natura juridică a bunului. Or, eliberarea titlului are caracterul unui act constatator și de confirmare a dreptului de proprietate născut anterior, în temeiul Deciziei Consiliului raional *****nr. 4 din 6 decembrie 1995.
55. Prin urmare, acest act administrativ nu generează un nou drept de proprietate, ci doar atestă și înscrie în mod oficial un drept deja dobândit de intimata Croitor (Batîr) Elena anterior căsătoriei.
56. Astfel, Colegiul civil recunoaște ca fiind corectă motivarea efectuată de către instanța de fond, bazată pe temeiul eliberării Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, iar pentru a nu admite repetări inutile, instanța de apel le va însuși.
57. Colegiul civil respinge ca eronată poziția apelantului Batîr Andrei potrivit căreia, prin simplul fapt al înregistrării în registrul bunurilor imobile, dreptul asupra terenului ar dobândi caracter de proprietate în devălmășie, subliniind că norma de la art. 321 alin.(2) Cod civil (în vigoare până la modernizare) reglementează momentul dobândirii dreptului real și nu natura regimului juridic al bunului.

58. Regimul patrimonial matrimonial este determinat nu de data formalității de publicitate imobiliară, ci de natura titlului juridic în temeiul căruia bunul a intrat în patrimoniul unuia dintre soți.
59. Așadar, argumentul apelantului că înscrierea în registru, efectuată ulterior încheierii căsătoriei, ar transforma bunul într-o proprietate comună în devălmășie nu poate fi reținut, întrucât contravine principiilor privind delimitarea bunurilor proprii de cele comune.
60. În continuare, Colegiul civil menționează că pentru recunoașterea devălmășiei asupra construcției amplasate pe terenul proprietate personală a unuia din soț urmează a fi dovedite cumulativ următoarele: (i) investiții din mijloace comune (nu doar „am muncit", ci plăți, facturi, transferuri, credit comun etc.); (ii) investiții care au sporit simțitor (substanțial) valoarea imobilului (nu doar întreținere/finisaje); (iii) legătura de cauzalitate între investiții și saltul de valoare (prin expertiză valoare „înainte" vs. „după").
61. În speță, Raportul de expertiză din 10 ianuarie 2022 confirmă doar efectuarea unor lucrări de construcție și reparație pe parcursul ultimilor 15 ani, fără a stabili însă proveniența exclusivă sau comună a mijloacelor financiare și fără a demonstra depășirea pragului legal al unei sporiri „simțitoare".
62. Astfel, în măsura în care apelantul Batîr Andrei nu a administrat probe care să ateste existența unor investiții semnificative din mijloace comune, de natură să sporească simțitor valoarea bunului, apte să modifice regimul juridic al acestuia, mai mult, să evidențieze diferența de valoare a bunului înainte și după presupusele investiții, de natură să demonstreze o sporire considerabilă a valorii economice a acestuia, bunul își păstrează regimul de proprietate exclusivă, fără a putea fi calificat drept bun comun al soților.
63. Colegiul civil constată că apelantul eronat apreciază situația din speță atunci când invocă aplicarea art. 372 alin. (3) Cod civil, în condițiile în care din probele administrate rezultă că imobilul – casa de locuit – exista în fapt, fiind edificat într-un stadiu ce exclude calificarea sa drept simplă masă de materiale de construcție.
64. În aceste condiții, Colegiul civil, în acord cu poziția primei instanțe, menționează că atunci când terenul rămâne proprietate personală a soției, iar construcția nu este individualizată cadastral, soluția corectă este compensarea pentru sporul de valoare, dar nu recunoașterea bunului în devălmășie, așa cum eronat pretinde apelantul.
65. În circumstanțele de fapt și de drept constatate și descrise și, deoarece hotărârea primei instanțe este legală și întemeiată, adoptată cu respectarea normelor de drept material și procedural, iar motivele invocate de apelant în cererea de apel se reduc, în marea sa majoritate, la critici formale, lipsite de suport probant și în lipsa unei justificări legale, Colegiul consideră apelul neîntemeiat și care urmează a fi respins, cu menținerea hotărârii primei instanțe pronunțată în cauză.
66. În conformitate cu art. 385 lit. a), art. 389-390, art. 394 din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru,-

d e c i d e :

Se respinge cererea de apel declarată de avocatul Radu Sergiu, în interesul lui Batîr Andrei.

Se menține hotărârea judecătoriei Strășeni (sediul Central) din 22 noiembrie 2023, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Croitor Elena împotriva lui Batîr Andrei și Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru cu privire la recunoașterea bunului imobil proprietate personală și efectuarea rectificărilor registrului bunurilor imobile și la acțiunea reconvențională înaintată de Batîr Andrei împotriva Croitor Elenei cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra ½ cotă parte din bunul imobil și obligarea înlăturării obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni din data comunicării deciziei integrale.

Președintele completului Ruxanda Pulbere

Judecători Ala Malîi

Roman Pascari