Prima instanţă: Judecătoria Bălți, sediul Fălești,(judecător: Radu Holban)
Dosarul nr. 2a-276/23

C U R T E A D E A P E L B Ă L Ţ I
Colegiul Civil şi de Contencios Administrativ

DECIZIE

29 februarie 2024 mun. Bălţi
Instanţa compusă din:
Preşedintele completului , judecător Elena Grumeza
Judecătorii Dumitru Corolevschi, Natalia Chircu
Grefier Natalia Pasat

examinând în ședință publică apelul declarat de reprezentantul apelantului Gurduza Serghei- avocatul Polivenco Victor împotriva hotărîrii Judecătoriei Bălți, sediul Fălești din 30 noiembrie 2022, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul POLIVENCO Victor, în interesele lui Serghei GURDUZA, în contradictoriu cu Olga GURDUZA, privind partajarea bunului imobil proprietate comună pe cote-părți, și la cererea de chemare în judecată reconvențională depusă de avocatul Odetta DZICOVSCAIA, în interesele Olgăi GURDUZA, în contradictoriu cu reclamantul Serghei GURDUZA, privind încasarea compensației pentru îmbunătățirile aduse bunului imobil proprietate comună pe cote-părți,

a constatat:

Pretenţiile reclamantului:

1. La data de 10 august 2021 Serghei Gurduza prin intermediul avocatului Polivenco Victor a depus cerere de chemare în judecată în contradictoriu cu Olga Gurduza, privind partajarea bunului proprietate comună pe cote părți.
2. În motivarea cererii de chemare în judecată reclamantul a indicat că, la data de 11 decembrie 2017 prin contractul nr. *****, autentificat de notarul Leonid Tatian, a fost partajat apartamentul ***** amplasat în orașul *****, cu numărul cadastral *****, deținut de către Gurduza Serghei și Gurduza Olga cu drept de proprietate comună în devălmășie. În urma partajării apartamentului Gurduza Serghei și Gurduza Olga au dobândit dreptul de proprietate a câte ½ din bunul imobil partajat.

3. Susține reclamantul că, potrivit certificatului cadastral eliberat la data de 06 iulie 2021 se atestă că asupra apartamentului ***** cu nr. cadastral ***** amplasat în ***** este înregistrat dreptul de proprietate - ½ cotă parte pe numele lui Gurduza Serghei și ½ cotă parte pe numele lui Gurduza Olga.
4. Astfel,invocând prevederile art. 546 alin. 1 și 2; art. 557 alin. 1 și art. 561 alin.3 din Codul Civil, reclamantul Gurduza Serghei a menționat că, după partajarea imobilului, dânsul nu se poate folosi de cota-parte a sa din moment ce nu se determină modul de folosință a apartamentului și fiind în relații ostile cu Gurduza Olga este imposibil de a menține în proprietate pe cote-părți bunul imobil.
5. În aceste circumstanțe reclamantul solicită instanței de judecată dispunerea partajării apartamentului ***** din orașul ***** proprietate comună pe cote-părți ideale de Gurduza Olga și Gurduza Serghei prin atribuirea întregului bun imobil în proprietatea Olgăi Gurduza cu încasarea din contul acesteia în beneficiul lui Gurduza Serghei sluta egală cu ½ din prețul de piață a apartamentului.
6. Menționează reclamantul faptul că, la data de 14 iulie 2021 a expediat în adresa pârâtei Gurduza Olga o cerere pentru a soluționa litigiul pe cale amiabilă, însă aceasta nu a ridicat plicul de la oficiul poștal. Fiind apelată telefonic a refuzat să negocieze cele solicitate.
7. Suplimentar, reclamantul menționează că, întru stabilirea prețului de piață a apartamentului cu nr. cadastral ***** amplasat în *****, este necesar de a fi dispus efectuarea raportului de evaluare de către *****, cu punerea în fața expertului întrebarea unică privind stabilirea prețului de piață a apartamentului.
8. Concomitent reclamantul menționează că, necesitatea dispunerii raportului de evaluare derivă din necesitatea stabilirii cuantumului sultei după modul solicitat prin acțiune.
9. În contextul celor evidențiate reclamantul Gurduza Serghei solicită instanței de judecată:
   - dispunerea efectuării raportului de evaluare de către ***** (filiala Bălți), prin care expertul să comunice instanței de judecată valoarea de piață a bunului imobil cu nr. cadastral ***** amplasat în *****;
   - admiterea acțiunii;
   - partajarea bunului imobil cu numărul cadastral ***** amplasat în *****, proprietate comună pe cote-părți ideale prin atribuirea întregului bun imobil în proprietatea lui Gurduza Olga;
   - încasarea din contul lui Gurduza Olga, IDNP ***** în beneficiul lui Gurduza Serghei, IDNP ***** sulta în cuantum egal cu ½ din prețul de piață stabilit prin raportul de evaluare efectuat pe caz;

- încasarea din contul lui Gurduza Olga, IDNP ***** în beneficiul lui Gurduza Serghei, IDNP *****, cheltuielile de judecată suportate în prezenta cauză.

10. La rândul său, Gurduza Olga acționând prin intermediul reprezentantului său, Odetta Dzicovscaia în ședința de pregătire a cauzei spre examinare, a depus o acțiune reconvențională împotriva lui Gurduza Serghei, solicitând compensarea îmbunătățirilor investite în bunul imobil. (f.d. 80-83)

11. În motivarea acțiunii reconvenționale Gurduza Olga, a indicat că, cu pârâtul, Gurduza Serghei sa aflat în relație de căsătorie din ***** până la *****, când la cererea Gurduza Serghei, prin hotărârea judecătoriei Fălești din *****, căsătoria a fost desfăcută. Din viața în comun la data de 12.01.2004 s-a născut fiul *****

12. Susține că, în timpul vieții în comun cu pârâtul, a dobândit în proprietate privată, *****, cu suprafața de 50,6 m.p., înregistrat în registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****, fapt ce se confirmă prin contractul de vânzare-cumpărare încheiat în biroul notarului „Leonid Tatian" între dânsa și vânzătorul Cireș Mihail la 19.08.2011.

13. Susține Gurduza Olga la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, apartamentul se afla într-o stare deplorabilă și condiții pentru un trai decent în acest apartament nu exista. Pârâtul Gurduza Serghei în luna februarie 2011 a plecat la muncă peste hotare. Din acel moment pârâtul Gurduza Serghei nu a mai contribuit cu nimic la reparația apartamentului, cu familia nu contacta și nici nu trimitea careva mijloace financiare familiei. Ulterior, fiind contactată de pârâtul Gurduza Serghei care ia comunicat că dorește să desfacă căsătoria.

14. Menționează că, după desfacerea căsătoriei împreună cu copilul minor a continuat să locuiască în acel apartament deplorabil, însă ulterior s-a decis pentru a-și îmbunătăți condițiile de viață, să plece peste hotarele țării. Astfel, din 06.04.2017 până la 28.05.2017 a fost plecată peste hotare, iar la întoarcere în luna iulie 2017 a schimbat ferestrele la apartament. În perioada 24.08.2017-05.11.2017 iarăși a fost plecată peste hotare, iar la întoarce a făcut reparație în odaia feciorului. În perioada 25.01.2018-22.04.2018, din nou a fost plecată peste hotare, iar la întoarcere a renovat balconul și în o altă odaie. În perioada 12.07.2018-07.10.2018 a fost iarăși plecată peste hotare, iar la revenire a făcut reparație în bucătărie, antreu, baie și viceu.

15. Astfel, invocând prevederile art. 346 și art. 347 alin. 3 din Codul Civil, în vioare de până la modificările din 01.03.2019, Gurduza Olga a menționat că, în legătură cu faptul că, după desfacerea căsătoriei au fost aduse îmbunătățiri apartamentul ***** situat pe str. **********, înregistrat în registrul bunurilor imobile cu nr. *****, iar pârâtul Gurduza Serghei prin cererea de chemare în

judecată a solicitat ½ cotă parte din prețul real al bunului, consideră că prin investițiile personale adusă s-a schimbat simțitor valoarea bunului imobil.

16. Deci, prin cererea reconvențională Gurduza Olga a solicitat:

- admiterea acțiunii reconvenționale;
- încasarea de la pârâtul Gurduza Serghei în beneficiul său valoarea materială din construcția investită personal în reparația apartamentului după desfacerea căsătoriei;
- atragerea în proces expertul din cadrul Camerei de Comerț și Industrie filiala Bălți pentru întocmirea raportului de apreciere a valorii materialelor de construcție din cadrul Camerei de Comerț și Industrie filiala Bălți, situată pe str. Bd. Victoriei-6, mun. Bălți.

17. Ulterior, Gurduza Olga acționând prin intermediul reprezentantului său, Odetta Dzicovscaia și-a concretizat pretențiile sale din acțiunea reconvențională, (f.d.89—93).

18. În motivarea cererii reconvenționale de concretizare suplimentar a menționat că, *****, cu suprafața de 50,6 m.p., înregistrat în registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral ***** a fost dobândit în timpul vieții în comun cu pârâtul Gurduza Serghei. Prin hotărârea judecătoriei Fălești din 3 decembrie 2023, căsătoria a fost desfăcută. Ulterior, la data de 11 decembrie 2017, prin contractului nr. ***** autentificat de notarul Leonid Tatiana a fost partajat apartamentul **********, ***** cu suprafața de 50,6 m.p., nr. cadastral ***** ce le aparțineau în proprietate comună în devălmășie în ½ cotă partea ideală.

19. Susține că, reclamantul Gurduza Serghei prin înaintarea prezentei acțiuni a solicitat dispunerea partajării ap *****, **********, ***** cu suprafața de 50,6 m.p., nr. cadastral *****, prin atribuirea întregului bun imobil în proprietatea pârâtei Gurduza Olga cu încasarea din contul acesteia în beneficiul reclamantei Gurduza Serghei a sultei bănești egale cu ½ cotă parte ideală din prețul real de vînzare a apartamentului.

20. Deoarece reclamantului Gurduza Serghei îi aparține ½ cotă parte ideală din apartamentul în litigiu, dânsa este de acord să-i compenseze ½ cotă parte ideală în sumă bănească că la preț real de vânzarea apartamentului, însă deoarece apartamentul se află într-o stare deplorabilă și nu există condiții de trai, din mijloace financiare persoanele a îmbunătățit starea tehnică a apartamentului prin reparații capitale și din acest motiv cota-parte ideală ce-i aparține reclamantului Gurduza Serghei s-a schimbat simțitor.

21. Concomitent Gurduza Olga în cererea reconvențională a reiterat că, după desfacerea căsătoriei împreună cu fiul minor locuia în apartamentul adaptându-se la acele condiții deplorabile. Deoarece în apartament lipsea careva surse de încălzire, lipsea rețelele de canalizați, geamurile de la balcon erau învelite cu peliculă, ușile nu se închideau, ne era lumină, deseori nu era nici apă și era

foarte frig iar fiul minor dormea și se încălzea pe la vecini, a decis să plece la muncă peste hotare pentru a îmbunătăți condiții și a asigura un trai decent copilului. Astfel, din 06.04.2017 până la 28.05.2017 a fost plecată peste hotare, iar când s-a întors în luna iulie 2017 a schimbat ferestrele la apartament. În perioada 24.08.2017-05.11.2017 iarăși a fost plecată peste hotare, iar la întoarce a făcut reparație în odaia feciorului. În perioada 25.01.2018-22.04.2018, din nou a fost plecată peste hotare, iar la întoarcere a renovat balconul și în o altă odaie. În perioada 12.07.2018-07.10.2018 a fost iarăși plecată peste hotare, iar la revenire a făcut reparație în bucătărie, antreu, baie și viceu.

22. Deoarece după desfacerea căsătoriei, s-a ocupat de îmbunătățirile personale, iar pârâtul la înaintarea acțiunii a solicitat încasarea ½ cotă parte ideală la prețul real la prețul real de vînzare a apartamentului, consideră că prin munca fizică și mijloacele financiare proprii a schimbat simțitor valoarea bunului imobil, din aceste motive a solicitat:

- admiterea cererii reconvenționale cu încasarea de la pârâtul Gurduza Serghei în beneficiul dânsei cheltuielile investite în reparația bunului imobil.
- atragerea în proces expertul din cadrul Camerei de Comerț și Industrie filiala Bălți pentru întocmirea raportului de apreciere a valorii materialelor de construcție din cadrul Camerei de Comerț și Industrie filiala Bălți, situată pe str. Bd. Victoriei-6, mun. Bălți.
- A pune în fața expertului următoarele întrebări:
    1. Care este valoarea materialelor de construcție investite în reparația apartamentului *****, situat pe str. ***** – *****, ***** înregistrat în registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral ***** și anume: tencuiala în interiorul apartamentului, balconului, exteriorul balconului; ferestre și uși din termopan; lenoleum, laminat, faianță, teracotă, vagoncă, instalarea căilor de canalizare, ventilare, conectarea rețelelor de lumină, tavane extensibile, construcția sobei pentru încălzire.
    2. Care este costul lucrărilor de reparație.
- Cheltuielile pentru lucrările de întocmire a raportului a le pune pe seama reclamantei Gurduza Olga.

23. La data de 15 august 2022, Odetta Dzicovscaia acționând în interesele lui Gurduza Olga depune o nouă cerere de concretizarea acțiunii reconvenționale. (f.d. 146-147).

24. În motivarea cererii reconvenționale de concretizare, s-a invocat că prin încheierea judecătoriei Bălți, sediul Fălești din 2 februarie 2022 s-a antrenat un specialist pentru prezentarea unui raport de evaluare a bunului imobil *****, ***** nr. cadastral *****. Conform raportului de evaluare a specialistului nr.

***** din 03.03.2022, costul materialelor de construcție este estimat la valoarea de 115 305,73 lei, iar costul muncii (manopera) constituie valoarea de 46 065,12 lei. Astfel, valoarea totală a îmbunătățirilor investite de către Gurduza Olga în bunul imobil din litigiu fiind de 161 370, 85 lei.

25. Reieșind din cele constatate de specialistul ***** fil. Bălți, și deoarece valoarea îmbunătățirilor investite pe cont propriu de către Gurduza Olga depășește cota parte ideală ce-i revine pârâtului Gurduza Serghei din valoarea de piață a apartamentului, stabilit prin raportul *****din 12.08.2021, prin urmare, reclamanta Gurduza Olga nu recunoaște cererea de chemare în judecată înaintată de Gurduza Serghei pentru ai acorda sulta bănească de ½ cotă parte ideală ce-i revine din apartamentul în litigiu.

26. Din considerentele evidențiate, Gurduza Olga a solicitat admiterea cererii reconvențională de concretizare, cu respingerea cererii de chemare în judecată formulată de Gurduza Serghei către Gurduza Olga privind atribuirea cote-părți din bunul imobil *****, ***** nr. cadastral *****.

27. Ulterior, la data de 1 noiembrie 2022, Odetta Dzicovscaia acționând în interesele lui Gurduza Olga depune o nouă cerere de concretizare a acțiunii reconvenționale (f.d.166-168).

28. În motivarea cereri reconvenționale de concretizare, s-a menționat că, conform raportului de evaluare a specialistului nr. ***** din 03.03.2022, costul materialelor de construcție este estimat la valoarea de 115 305,73 lei, iar costul muncii (manopera) constituie valoarea de 46 065,12 lei, iar în total valoarea bunului imobil din litigiu fiind de 161 370, 85 lei. Deoarece Gurduza Serghei prin cererea de chemare în judecată a solicitat atribuirea 1/ cotă parte din apartamentul din bunul imobil *****, ***** nr. cadastral ***** și deoarece îmbunătățirile efectuate la apartament au fost făcute doar de Gurduza Olga, solicită compensarea îmbunătățirilor aduse personal după desfacerea căsătoriei, în sumă de 161 370,00 lei

29. Deci, prin prezenta cerere de concretizare a acțiunii reconvenționale Gurduza Olga a solicitat:

- Admiterea cererii reconvenționale de concretizare;
- Compensare din contul pârâtului Gurduza Serghei în favoarea reclamantului Gurduza Olga, valoarea îmbunătățirilor aduse asupra bunului imobil *****, ***** nr. cadastral *****, în sumă de 161 370, 85 lei.

Soluția instanței de fond:

30. Prin hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Fălești din 30 noiembrie 2022 s-a admis cererea de chemare în judecată de chemare în judecată depusă de avocatul Polivenco Victor, în interesele lui Serghei Gurduza, în contradictoriu

cu Olga Gurduza, privind partajarea bunului imobil proprietate comună pe cote-părți.

- S-a împărțit bunul imobil, apartamentul *****, amplasat în orașul *****, numărul cadastral *****, cu valoarea de 209.800,00 (două sute nouă mii opt sute,00) lei, proprietate comună pe cote-părți ideale ale lui Gurduza Serghei, născut la *****, IDNP *****, și Gurduza Olga, născută la *****, IDNP *****, după cum urmează:
- S-a atribuit în natură în proprietate personală lui Gurduza Olga, născută la *****, IDNP ***** întregul bun imobil, apartamentul *****, amplasat în orașul *****, numărul cadastral *****, cu valoarea de 209.800,00 (două sute nouă mii opt sute,00) lei.
- S-a încasat de la Gurduza Olga, născută la *****, IDNP *****, în beneficiul lui Gurduza Serghei, născut la *****, IDNP *****, suma de 104.900 (una sută patru mii nouă sute,00) lei, cu titlu de sultă, ce constuie valoarea a ½ (o doime) cotă-parte ideală din bunul imobil, apartamentul *****, amplasat în orașul *****, numărul cadastral *****.
- S-a încasat de la Gurduza Olga, născută la *****, IDNP *****, în beneficiul lui Gurduza Serghei, născut la 09 iulie 1983, IDNP *****, suma de 5.281,93 (cinci mii două sute optzeci și unu,93) lei, cu titlu de cheltuieli de judecată (taxa de stat plătită la depunerea cererii de chemare în judecată inițială – 1281,93 lei și cheltuielile de asistență juridică – 4.000,00 lei).
- S-a admis parțial la cererea de chemare în judecată reconvențională depusă de avocatul Odetta DZICOVSCAIA, în interesele Olgăi Gurduza, în contradictoriu cu Serghei Gurduza, privind încasarea compensației pentru îmbunătățirile aduse bunului imobil proprietate comună pe cote-părți.
- S-a încasat de la Gurduza Serghei, născut la *****, IDNP *****, în beneficiul lui Gurduza Olga, născută la *****, IDNP *****, suma de 80.685,42 (optzeci mii șase sute optzeci și cinci,42) lei, cu titlu de compensație pentru îmbunătățirile aduse bunului imobil proprietate comună pe cote-părți - apartamentul *****, amplasat în orașul *****, numărul cadastral *****.
- S-a încasat de la Gurduza Serghei, născut la 09 iulie 1983, IDNP *****, în beneficiul lui Gurduza Olga, IDNP *****, suma de 2.420,55 (două mii patru sute douăzeci,55) lei, cu titlu de cheltuieli de judecată (taxa de stat plătită la depunerea cererii reconvenționale, în partea în care a fost admisă).
- În rest, cererea reconvențională, s-a respins, ca fiind neîntemeiată.

Solicitarea și motivarea apelantului:

31. Invocând ilegalitatea și netemeinicia hotărârii judecătoriei Bălți, sediul Fălești din 30 noiembrie 2022, Gurduza Serghei prin intermediul avocatului său Polivenco Victor la data de 30 noiembrie 2022 a contestat-o cu apel preliminar, solicitând admiterea apelului, casarea parțială a hotărârii judecătoriei Bălți, sediul Fălești din 30 noiembrie 2022 în latura admiterii cererii reconvenționale, cu emiterea în această parte a unei noi hotărâri prin care acțiunea reconvențională formulată de Gurduza Olga să fie respinsă, ca fiind neîntemeiată.

32. Ulterior, la data de 4 mai 2023 avocatul Polivenco Victor acționând în interesele apelantul Gurduza Serghei depune o cerere de apel motivată, în care indică aceleași solicitări ca și în cererea de apel inițială, solicitând în continuare admiterea apelului, casarea parțială a hotărârii judecătoriei Bălți, sediul Fălești din 30 noiembrie 2022 în latura admiterii cererii reconvenționale, cu emiterea în această parte a unei noi hotărâri prin care acțiunea reconvențională formulată de Gurduza Olga să fie respinsă, ca fiind neîntemeiată.

33. În motivarea cererii de apel, apelantul a indicat că, la data de 30 noiembrie 2022 a fost emisă hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Fălești prin care s-a dispus partajarea bunului imobil cu nr. cadastral ***** amplasat în ***** s*****, deținut cu drept de proprietate comună pe cote-părți de către Gurduza Serghei și Gurduza Olga a câte ½ cotă parte pentru fiecare, prin atribuirea lui Gurduza Olga a dreptului de proprietate asupra întregului apartament și încasarea din contul acesteia în beneficiul lui Gurduza Serghei sulta în cuantum de 104900 lei și a cheltuielilor de judecată în cuantum de 5281,93 lei. Concomitent instanța de fond a dispus admiterea parțială a acțiunii reconvențională formulată de Gurduza Olga cu încasarea din contul lui Gurduza Serghei suma de 80 685,42 lei cu titlu de compensației pentru îmbunătățirile aduse imobilului proprietate comună pe cote părți și suma de 2420,55 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

34. În opinia apelantului, hotărârea instanței de fond în partea admiterii acțiunii reconvenționale este neîntemeiată, din care considerente solicită casarea parțială a hotărîrii, cu emiterea unei noi decizii prin care acțiunea reconvențională formulată de Gurduza Olga să fie respinsă ca fiind neîntemeiată.

35. Susține apelantul că, concluziile instanței de fond în ceea ce privește admiterea acțiunii reconvenționale se bazează pe niște presupuneri, dar nu pe probele prezentate de părți și cercetare în ședința de judecată. Consideră apelantul că, instanța de fond la emiterea soluției în mod eronat a interpretat normele imperative a legii, nu a elucidat pe deplin circumstanțele de fapt invocate de părți și a reținut anumite circumstanțe de fapt fără a face trimitere în acest sens.

36. Menționează apelantul că, instanța de fond în mod neîntemeiat a reținut că investițiile invocate de Gurduza Olga ca fiind efectuate în apartamentul ***** din or. ***** ***** constituie acte de conservarea bunului, reglementate de legiuitor la art. 549 Cod Civil redacția de pînă la 01.03.2019, fără a cerceta careva probe în acest sens.

37. Specifică apelantul că, la data de 21 decembrie 20214 reprezentantul lui Gurduza Olga a formulat o acțiune reconvențională prin care a solicitat încasarea din contul lui Gurduza Serghei valoarea materialelor de construcției investite în reparația apartamentului după desfacerea căsătoriei. În acest sens, invocând prevederile art. 545 și art. 546 din Codul civil modernizat.

38. Ulterior, la 01 noiembrie 2022 reprezentantul lui Gurduza Olga depune o cerere de concretizare acțiunii reconvenționale, prin care repetat a invocat efectuarea anumitor îmbunătățiri investite în ***** din or. ***** *****, costul căreia solicită de a fi compensat din contul lui Gurduza Serghei în temeiul art. 346 și 347 Cod Civil redacția de pînă la 01.03.22019 și art. 545, art. 546 din Cod Civil modernizat.

39. Astfel, potrivit raportului de evaluare nr. ***** din 03.03.2022 întocmit de către *****, la cererea lui Gurduza Olga, prin care s-a evaluat lucrările de reparație indicate în acțiunea reconvențională se atestă că la fața locului expertul a depistat lucrări precum: instalarea ușilor din MDF, instalarea teracotei și faianței, instalarea laminatului de podea, instalarea rețelei electrice, înlocuirea ușilor de metal-plastic, schimbarea ferestrelor din termopan în salon, dormitor și bucătărie, demontarea și clădirea din nou a sobei, confecționarea tavanului extensibil.

40. Deci, instanța de fond în pct. 72 al hotărîrii a reținut că, lucrările constatate în raportul de evaluare nr. ***** din 03.03.2022 fiind lucrări tehnice de reparație-conservare a bunului imobil și nu constituie niște îmbunătățiri exagerate sau de lux, prevăzute de art. 350 Codul Civil în redacția de pînă la 01.03.2019 și art. 549 Cod Civil modernizat.

41. În opinia apelantului aceste circumstanțe reținute de instanța de judecată nu au fost pe deplin elucidate, deoarece instanța urma să rețină dacă lucrările efectuate de Gurduza Olga erau necesare și au fost efectuate cu scopul de a salva apartamentul de un pericol eminent.

42. Concomitent apelantul menționează că, potrivit raportului de evaluare nr. ***** din 03.03.2022 întocmit de ***** se atestă că valoarea îmbunătățirilor invocate de Gurduza Olga constituie suma de 161 370, 85 lei fapt ce depășește valoarea de piață a cotei-părți din bunul imobil în litigiu deținut de Gurduza Olga, care conform raportului de evaluare nr. *****din 12.08.2021 constituie 104 900 lei.

43. Susține că potrivit art. 311 alin. 1 și 2 din Codul Civil, modernizat, actul juridic de conservare este actul prin care se urmărește preîntâmpinarea pierderii unui

drept subiectiv civil. Actul civil de administrare este actul prin care se urmărește o obișnuită punere în valoare a unui bun sau patrimoniu.

44. Astfel, potrivit acțiunii reconvenționale Gurduza Olga a invocat că la 19 august 2011 a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare a apartamentului în litigiu în care au locuit împreună cu Gurduza Serghei pînă la desfacerea căsătorie din *****. La data de 11 decembrie 2017 foștii soți Gurduza, prin semnarea contractului nr. ***** au partajat averea comună în devălmășie -apartamentul ***** din or. ***** ***** în cote părți ideale a câte ½ cotă parte pentru fiecare. Ulterior, Gurduza Olga în perioada indicată în acțiunea reconvențională ar fi efectuat lucrări de reparație a apartamentului pentru folosința acestuia conform destinație, așa cum a invocat în pct. 11 din acțiunea reconvențională. Prin urmare, se constată că lucrările invocate de Gurduza Olga în apartament au fost lucrări de administrare a bunului imobil, prevăzute de art. 311 alin. 2 Cod Civil, modernizat, să se constată că aceste acte sunt săvârșite pentru a face bunurile productive, fără a depăși limitele unei exploatări normale a lor.

45. Consideră apelantul că, instanța de fond nu a cercetat probele ce ar dovedi existența unui pericol eminent de pierdere a dreptului de proprietate pe numele lui Gurduza Olga față de 1/2din bunul imobil în litigiu, deși în textul hotărîrii se face trimitere la asemenea probe fapt ce denotă că hotărârea pronunțată este bazată pe presupuneri și nu corespunde rigorilor prevăzute de art. 239 Cod Civil.

46. Accentuează apelantul că, la examinarea cauzei în fond nu s-a constatat că, în lipsa lucrărilor indicate în raportul de evaluare nr. ***** din 03.03.2022, întocmit de ***** ar fi pierdut dreptul de proprietate asupra ½ cotă parte din apartamentul înregistrat pe numele lui Gurduza Olga. În ședința instanței de fond fiind audiat expertul Frunza Grigore care a întocmit raportul de evaluare, însă acestea nu a comunicat despre existența unui pericol eminent în privința bunului imobil ce ar putea genera pierderea dreptului de proprietate de către Gurduza Olga și Gurduza Serghei.

47. Susține apelantul că, din acțiunea reconvențională depusă de Gurduza Olga se constată că investițiile efectuate de aceasta constituie lucrări de reparație făcute după alegerea personală a intimatei Gurduza Olga, făcute pentru folosința bunului imobil conform destinației și acesta au fost făcute din motivul existenței pericolului de surpare, distrugere, dărâmare a apartamentului.

48. În contextul dat, apelantul mai accentuează că la încheierea contractului din 11 decembrie 2017 prin care foștii soți au stabilit cotele părți ideale din apartament, Gurduza Olga avea domiciliu în acel apartament, iar faptul dat demonstrează încă o dată în plus că nu existau careva pericol iminent de pierdere a dreptului de proprietate asupra bunului imobil și lipsa necesităților de a efectua actelor de conservare a acestora.

49. La fel, consideră apelantul că instanța de fond nu a cercetat probele ce ar permite de a constat faptul diminuării stării tehnice a apartamentului în litigiu după partajul din 11 decembrie 2017, ținând cont de faptul că îmbunătățirile invocate de Gurduza Olga au fost efectuate începând cu 05.11.2017. Prin urmare, constatarea instanței de fond precum că apartamentul s-a aflat într-o stare deplorabilă, având ca reper faptul că, soții Gurduza în contractul de vînzare cumpărare au indicat prețul apartamentului de 20 000,00 lei. În opinia apelantului prețul indicat în contractul de vînzare cumpărare nu constituie o probă suficientă ce ar permite instanței de a stabili starea deplorabilă a apartamentului și această stare constituie un pericol iminent, care dacă nu este înlăturat ar servi pierderea dreptului de proprietate.

50. Totodată apelantul accentuează că, instanța de fond nu a stabilit cu a fost folosit bunul imobil în litigiu de către soții Gurduza în perioada 2011-2017 fiind în stare deplorabilă și dacă în această perioadă a fost efectuate careva acte de conservarea a bunului. Mai mult ca atât, accentuează apelantul că din conținutul contractului de vînzare-cumpărare a apartamentului din litigiu de către soții Gurduza, nu se atestă că bunul a fost vândut cu anumite defecțiuni și nu este de a fi folosit conform destinației. Prin urmare, instanța nu a cercetat probele privind diminuarea stării tehnice a apartamentului în perioada 2011-2017, nefiind elucidate pe deplin circumstanțele de fapt ale cauzei. astfel, se atestă caracterul contradictoriu al circumstanțele de fapt reținute ca probe de către instanța de fond.

51. Consideră că, instanța de fond în mod eronat a reținut lipsa obiecțiilor la acțiunea de reparație efectuată de Gurduza Olga în apartament precum și acordul lui Gurduza Serghei la petrecerea lucrărilor de reparație, deoarece Gurduza Olga niciodată nu a informat pe Gurduza Serghei la petrecerea lucrărilor și acesta nu a cunoscut despre acestea pînă la depunerea acțiunii reconvenționale. Fapte, care au fost menționate de pledoariile avocatul în prima instanță.

52. În contextul celor evidențiate mai sus, apelantul a solicitat casarea parțială a hotărîrii, în latura admiterii acțiunii reconvenționale cu rejudecarea cauzei, și emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea reconvențională depusă de Gurduza Olga să fie respinsă, ca neîntemeiată.

Poziția părților expuse în ședința instanței de apel:

53. <u>În ședința instanței de apel reprezentantul apelantului Gurduza Serghei, avocatul Polivenco Victor a susținut integral cererea de apel, solicitând admiterea apelului, casarea parțială a hotărîrii în latura admiterii cererii reconvenționale și în această latură să fie emisă o nouă hotărâre prin care acțiunea reconvențională formulată de Gurduza Olga să fie respinsă integral</u>.

54. Suplimentar avocatul Polivenco Victor a menționat că, apartamentul în litigiu a fost procurat de soții Gurduz în timpul căsătoriei. Prin contractul încheiat la 11 decembrie 2017 în fața notarului, s-a transformat bunul din proprietatea comună în devălmășie în proprietatea comună pe cote părți a câte ½ cotă parte, fără a fi stabilit modul de folosință. După întocmirea contractului, în apartament a rămas să locuiască Gurduza Olga, deoarece părțile se aflau în relații ostile.

55. Susține avocatul că, prin cererea reconvențională Gurduza Olga a invocat că în perioada 06.04.2017- ianuarie 2019 a adus îmbunătățiri imobilului dat, însă o parte din îmbunătățiri aduse apartamentului a avut loc până la partaj averii din 2017 și o parte după partaj. Divorțul părților a avut loc în 2013 prin hotărârea judecătorească.

56. Menționează avocatul că, la evaluarea bunurilor s-a luat în calcul valoarea de piață a bunului la moment și diferența de 20 000 lei, costul apartamentului din contract de vînzare-cumpărare. Susține că, avocatul, Gurduza Serghei nu a cunoscut că în apartament au fost efectuate careva lucrări, să fi cunoscut existența acestor lucrări nu solicita încasarea sultei.

57. Mai mult ca atât, consideră avocatul Polivenco Victor că solicitările din acțiunea reconvențională nu corespund realității. Îmbunătățirile aduse de Gurduza Olga fiind făcute fără acordul coproprietarului apartamentului, deși dreptul de proprietate fiind stabilit în ½ cotă parte între Gurduza Olga și Gurduza Serghei. Consideră că Gurduza Olga înainte de a începe lucrări de reparație urma să solicite acordul proprietarului, cum prevede art. 545 Cod Civil, ceea ce nu a fost făcut.

58. La argumentele reprezentantului intimatei Odetta Dzincovschi precum că reclamantul a fost notificat prin intermediul părinților săi avocatul Polivenco Victor a menționat că, notificarea prin intermediul părților apelantului nu poate fi considerată ca fond o notificare corespunzătoare prevăzută de Codul Civil, intimata urma a face dovada recepționării notificării de către Gurduza Serghei privind începerea lucrărilor de reparație.

59. Reprezentantul intimatei Gurduza Olga avocatul Odetta Dzincovscaia în ședința instanței de apel a pledat pentru respingerea apelului cu menținerea hotărîrii instanței de fond.

60. Suplimenta avocatul Odetta Dzincovscaia a menționat că, apartamentul litigios este situat în or. ***** *****. Apartamentul este format din două odăi, iar lucrările de reparație din acest apartament au fost efectuate din sursele intimatei Gurduza Olga. Susține că apelantul Gurduza Serghei cunoștea bine despre efectuarea lucrărilor de reparație în apartament, deoarece intimata Gurduza Olga s-a deplasat la părinții lui Gurduza Sergiu și a solicitat numărul de telefon pentru ai comunica că face reparație în apartament. Susține că din momentul

partajului apartamentului și pînă la moment valoarea bunului a crescut semnificativ, de la 20 000,00 lei la 209 800,00 lei.

61. Accentuează avocatul intimatei Odetta Dzincovscaia că apelantul și nici neprezentul acestuia nici în ședința instanței de fond și nici în ședința instanței de apel nu au prezentat careva probe din care ar rezulta că acesta a interzis efectuarea lucrărilor de reparație în apartament. Consideră că, apelul este neîntemeiat și urmează de a fi respins cu menținerea hotărîrii instanței de fond .

Aprecierea instanței de apel:

62. Audiind poziția participanților la proces, studiind materialele cauzei, verificând argumentele invocate în cererea de apel în raport cu circumstanțele cauzei, Colegiul ajunge la concluzia de a respinge apelul și de a menține hotărîrea primei instanțe din următoarele considerente:

63. În conformitate cu art.362 alin.1 CPC, Termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.

64. Din materialele cauzei rezultă că dispozitivul hotărîrii a fost pronunțat la 30 noiembrie 2022 (f.d. 176) iar Gurduza Serghei prin intermediul avocatului Polivenco Victor a declarat apel la data de 26 decembrie 2022 (f.d 180). Prin urmare, Colegiul consideră că apelanta s-a încadrat în termenul prevăzut de lege pentru declararea apelului.

65. În conformitate cu art. 385 lit. a) CPC, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărârea primei instanțe.

66. Conform prevederilor art. 373 CPC, (1)) Instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță. (2) În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importantă pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. (3) În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanța de apel se pronunță în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanță. (5) Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel. (6) Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situație mai dificilă decât aceea din hotărîrea atacată cu apel, cu excepția cazurilor cînd consimte şi cînd hotărârea este atacată şi de alţi participanți la proces.

67. Din conținutul actelor cauzei rezultă cu certitudine că, Gruduza Serghei s-a adresat cu o cerere de chemare împotriva lui Gurduza Olga solicitând:

- partajarea bunului imobil cu nr. cadastral *****, apartamentului ***** amplasat în or. ***** și Sfînt *****, proprietate comună pe cote părți ideale prin atribuirea întregului bun în proprietatea lui Gurduza Olga;
- încasarea din contul lui Gurduza Olga în beneficiul lui Gurduza Serghei sulta în cuantum de ½ din prețul de piață stabilit prin raportul de evaluare.
- încasarea din contul lui Gurduza Olga în beneficiul lui Gurduza Serghei cheltuielile de judecată suportate în prezentul caz.

68. La rândul său, Gurduza Olga a formulat o cerere reconvențională (ultima concretizare din 01.11.2022) împotriva lui Gurduza Serghei solicitând:

- admiterea cererii reconvenționale;
- compensarea din contul pârâtului Gurduza Serghei în favoarea reclamantei Gurduza Olga, valoarea îmbunătățirilor aduse asupra bunului imobil *****, apartamentului ***** amplasat în or. ***** și Sfînt *****, în sumă de 161 370,85 lei.

69. Prin hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Fălești din 30 noiembrie 2022:

- *S-a admis cererea de chemare în judecată formulată de Gurduza Serghei împotriva lui Gurduza Olga privind partajul bunurilor imobile proprietate comună pe cote părți.*
- S-a împărțit bunul imobil, apartamentul *****, amplasat în orașul *****, numărul cadastral *****, cu valoarea de 209.800,00 (două sute nouă mii opt sute,00) lei, proprietate comună pe cote-părți ideale ale lui GURDUZA Serghei, născut la *****, IDNP *****, și GURDUZA Olga, născută la *****, IDNP *****, după cum urmează:

  - s-a atribuit în natură în proprietatea personală lui Gurduza Olga, născută la *****, IDNP ***** întregul bun imobil, apartamentul *****, amplasat în orașul *****, numărul cadastral *****, cu valoarea de 209.800,00 (două sute nouă mii opt sute,00) lei.

- s-a încasat de la Gurduza Olga, născută la *****, IDNP *****, în beneficiul lui Gurduza Serghei, născut la *****, IDNP *****, suma de 104.900 (una sută patru mii nouă sute,00) lei, cu titlu de sultă, ce constituie valoarea a ½ (o doime) cotă-parte ideală din bunul imobil, apartamentul *****, amplasat în orașul *****, numărul cadastral *****.
- S-a încasat de la Gurduza Olga, născută la *****, IDNP *****, în beneficiul lui Gurduza Serghei, născut la 09 iulie 1983, IDNP *****, suma de 5.281,93 (cinci mii două sute optzeci și unu,93) lei, cu titlu de cheltuieli de judecată (taxa de stat plătită la depunerea cererii de chemare în judecată inițială – 1281,93 lei și cheltuielile de asistență juridică – 4.000,00 lei).

- ***S-a admis parțial acțiunea reconvențională*** depusă de avocatul Odetta Dzincovscaia, în interesele Olgăi Gurduza, în contradictoriu cu Serghei Gurduza, privind încasarea compensației pentru îmbunătățirile aduse bunului imobil proprietate comună pe cote-părți.
- S-a încasat de la Gurduza Serghei, născut la *****, IDNP *****, în beneficiul lui Gurduza Olga, născută la *****, IDNP *****, suma de 80.685,42 (optzeci mii șase sute optzeci și cinci,42) lei, cu titlu de compensație pentru îmbunătățirile aduse bunului imobil proprietate comună pe cote-părți - apartamentul *****, amplasat în orașul *****, numărul cadastral *****.
- S-a încasat de la Gurduza Serghei, născut la 09 iulie 1983, IDNP *****, în beneficiul lui Gurduza Olga, IDNP *****, suma de 2.420,55 (două mii patru sute douăzeci,55) lei, cu titlu de cheltuieli de judecată (taxa de stat plătită la depunerea cererii reconvenționale, în partea în care a fost admisă).
- În rest, cererea reconvențională, s-a respins, ca fiind neîntemeiată.

70. Pentru a se pronunța în așa mod instanța de fond a reținut că, bunul imobil din litigiu deși a fost dobândite de Gurduza Serghei și Gurduza Olga în timpul căsătorii, totuși părțile au decis prin acordul comun să schimbe dreptul de proprietate în devălmășie în dreptul de proprietatea pe cote părți. Astfel, fiecărui coproprietar în revine ½ cotă parte din bun. La fel, instanța reține că, Gurduza Serghei prin acțiunea înaintată a solicitat atribuirea bunului lui Gurduza Olga în schimbul unei sulte de 104 900 lei ceea ce reprezintă ½ cotă parte din apartament, iar Gurduza Olga și-a exprimat acordul la așa mod de partaj. Concomitent instanța de fond a reținut că după divorțul soților, Gurduza Olga a rămas să locuiască împreună cu fiul său minor în apartamentul din litigiu care se afla într-o stare deplorabilă. După plecarea lui Gurduza Serghei din familie, acesta nu a contribuit cu nimic la conservarea apartamentului, iar toate cheltuielile de întreținere și de conservare a bunului fiind făcute Gurduza Olga. Astfel, deoarece potrivit raportului de evaluare a valoarii de piață a materialelor de construcție echivalează în sumă de 115 305,73 lei, iar costul manoperei se echivalează la 46 065,12 lei, iar în total 161,370 lei. Prin urmare instanța admite parțial acțiunea reconvențională a Gurduza Olga, dispunând spre încasare de la Gurduza Serghei în beneficiul lui Gurduza Olga suma de 80 685,42 lei cu titlu de compensare pentru îmbunătățirile aduse bunului imobil, ceia ce reprezintă jumătate din suma stabilită în raportul de evaluare.

71. Nefiind de acord cu soluția instanței de fond în partea admiterii cererii reconvenționale, Gurduza Serghei prin intermediul avocatului Polivenco Victor o contestă cu apel, solicitând admiterea apelului, casarea parțială a hotărîrii judecătoriei Bălți, sediul Fălești din 30 noiembrie 2022, în partea admiterii

acțiunii și în această parte să fie emisă o nouă hotărâre prin care acțiunea reconvențională a Olgăi Gurduza să fie respinsă integral.

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

73. Potrivit art. 240 alin. 1-3 CPC, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii. (2) Dacă, în timpul deliberărilor, consideră necesară clarificarea unor noi circumstanţe importante pentru soluţionarea cauzei sau cercetarea suplimentară a probelor din dosar, instanţa judecătorească emite o încheiere de reluare a dezbaterilor judiciare. După examinarea cauzei în fond, instanţa audiază din nou pledoariile participanţilor la proces. (3) Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

74. Conform art. 122 alin. 1 CPC, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

75. Reieșind din prevederile art. 118 alin. 1, 3 și 5 CPC, (1) Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. (3) Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate. (5) Instanţa judecătorească (judecătorul) este în drept să propună părţilor şi altor participanţi la proces, după caz, să prezinte probe suplimentare şi să dovedească faptele ce constituie obiectul probaţiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor.

76. Articolul 119 alin. 1 CPC prevede: probele se adună şi se prezintă de către părţi şi de alţi participanţi la proces. Dacă în procesul de adunare a probelor apar dificultăţi, instanţa este obligată să contribuie, la solicitarea părţilor şi altor participanţi la proces, la adunarea şi prezentarea probelor necesare, cu excepţia cazurilor în care instanţa constată că cererea de reclamare a probelor este înaintată în mod neîntemeiat şi cu scopul vădit de a tergiversa examinarea cauzei sau proba reclamată este în mod vădit lipsită de pertinenţă. Probele se prezintă în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare în termenul stabilit de instanţă, dacă legea nu prevede altfel.

77. Conform art. 117 alin. 1 și 2 CPC, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor

ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei. (2) *În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor*.

78. Colegiul reliefează că, instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare (Hirro Balani c.Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

79. Sursele de Soft Low - Avizul nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, stabilește că o motivație şi o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce iau fost prezentate.

80. Instanța de apel menționează că, art. 6 CEDO garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de aşi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor cauzei. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare şi dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

81. Din conținutul celor relatate Colegiul reține că, sarcina instanței de apel derivă reieșind din dispozițiile art.373 alin.(1), (2), (5) CPC, în condițiile în care instanța de fond a soluționat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acțiunii în raport cu concluziile reținute de către aceasta.

82. Raportând dispozițiile normelor suscitate la circumstanțele cauzei, evaluând soluția primei instanțe prin prisma raționalismului pretențiilor înaintate în raport cu circumstanțele de fapt și de drept invocate, instanța de apel consideră că concluzia instanței de fond este una corectă, din următoarele raționamente.

83. Așadar, în ședința instanței de apel s-a constatat cu certitudine, că din 18 martie 2004 pînă la 1 noiembrie 2013 Gurduza Serghei și Gurduza Olga s-au aflat în relații de căsătorie. Prin hotărârea judecătoriei Fălești din 1 noiembrie 2013 căsătoria soților Gurduza a fost desfăcută. În timpul vieții în comun s-a născut la data de 12 ianuarie 2014 fiul **********

84. La fel, s-a constatat că, în timpul vieții în comun a soților Gurduza, aceștia au dobândit în proprietate apartamentul ********** situat în ***** str. ***** *****, nr. *****, semnând în acest sens, la data de 19 august 2017, contractul de vânzare-cumpărare nr. 10859 între Cereș Mihail (în calitatea de vânzător) și Gurduza Olga (în calitate de cumpărător). Potrivit pct. 3 al contractului prețul de vînzare a bunului imobil s-a stabilit de comun acord de părțile contractuale la suma de 20 000,00 lei, preț real achitat de cumpărător vânzătorului pînă la semnarea contractului (f.d 30-31).

85. Concomitent, Colegiul Civil a stabilit că, după divorțul soților Gurduza nu s-a ajuns la un numitor comun privind modalitatea de partaj a bunurilor proprietate în devălmășie, ********** situat în ***** str. ***** *****, nr. *****, de aceea la data de 3 octombrie 2017, Gurduza Serghei s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată împotriva lui Gurduza Olga prin care a solicitat împărțirea proprietății comune în devălmășie a soților.

86. Prin încheierea judecătoriei Bălți, sediul Fălești din 28 decembrie 2017 s-a dispus încetarea procesului civil intentat la cererea de chemare în judecată depusă de Gurduza Serghei către Gurduza Olga cu privire la împărțirea proprietății comune pe cote-părți, pe motivul renunțului reclamantului Gurduza Serghei la acțiune (f.d. 29).

87. Din conținutul actelor cauzei, Colegiul Civil a mai stabilit că, anterior încetării procesului și anume la data de 11 decembrie 2017 Gurduza Serghei și Gurduza Olga au încheiat contractul nr. ***** prin care au convenit că, dreptul de proprietate comună în devălmășie a soților asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat în ***** str. ***** *****, **********, dobândit în baza contractului de vînzare-cumpărare din 19.08.2011, să fie împărțit în ½ cotă parte ideală, cu atribuirea lui Gurduza Serghei a ½ cotă parte ideală și lui Gurduza Olga ½ cotă parte ideală din bun. Potrivit pct. 3.1 al contractului, valoarea bunului imobil, conform certificatului cu privire la valoarea bunului imobile în scopul impozitării din 11.12.2017 eliberat de IP„ Agenția Servici Publice” Serviciul Cadastral teritorial Fălești, constituie 42 731 lei. (f.d. 9-10).

88. Astfel, din conținutul certificatului din registrul bunurilor imobil (f.d.8), rezultă că la data de 11 decembrie 2017 asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** situat în ***** str. ***** *****, **********, Gurduza Serghei și Gurduza Olga și-au înregistrat dreptul său asupra bunului imobil ½ cotă parte.

89. Gurduza Serghei invocând faptul că se află în imposibilitatea de a se folosi de cota sa parte din bunul imobil cu nr. cadastral *****, deoarece nu este determinată, și fiind în relații ostile cu pârâta Gurduza Olga înaintând prezenta acțiune a solicitat partajarea bunului imobil cu nr. cadastral ***** situat în ***** str. ***** *****, **********, prin atribuirea întregului bun imobil în

proprietatea pârâtei Gurduza Olga, în schimbul unei sulte în cuantum de ½ din prețul de piață stabilit prin raportul de evaluare efectuat pe caz.

90. La rândul său,Gurduza Olga a formulat o acțiune reconvențională împotriva pârâtului Gurduza Serghei, în care a invocat faptul că, după divorț a rămas să locuiască cu copilul în acel apartament, și deoarece apartamentul se afla într-o stare deplorabilă, din 2017 și până în 2019 a plecat de mai multe ori peste hotare iar banii munciți au fost investit în reparația apartamentului, din aceste considerente a solicitat compensarea din contul pârâtului Gurduza Serghei a valorii îmbunătățirilor aduse asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** situat în ***** str. ***** *****, ********** în sumă de 161 370,85 lei. (cerință concretizată ultima acțiunea reconvențională din 01.11.2022.).

91. Astfel, în conformitate cu art. 148 CPC, pentru elucidarea unor aspecte din domeniul ştiinţei, artei, tehnicii, meşteşugurilor artizanale şi din alte domenii, apărute în proces, care cer cunoştinţe speciale, instanţa dispune efectuarea unei expertize, la cererea părţii sau a unui alt participant la proces, iar în cazurile prevăzute de lege, din oficiu. Actele reviziei ori ale inspecţiilor departamentale, precum şi raportul scris al specialistului, nu pot înlocui raportul de expertiză şi nici exclude necesitatea efectuării expertizei în aceeaşi problemă.

92. Deci, în virtutea obiectului de examinare, ce reprezintă partajul averii proprietății comune pe cote părți, cu atribuirea unui coproprietar a apartamentului în schimbul unei sulte egale de ½ cotă parte din apartament; la fel și stabilirea volumului de îmbunătățării aduse de către un coproprietar la apartamentul cu nr. cadastral ***** situat în ***** str. ***** *****, **********, instanța de fond a dispus efectuarea de către ***** fil. Bălți a unui raport de evaluare.

93. Astfel, potrivit raportului de evaluare nr. ***** din 03.03.2022 efectuat de ***** fil. Bălți (f.d. 107-125) s-a stabilit că valoarea materială și costul muncii (manopera) pentru îmbunătățirii aduse bunului imobil cu nr. cadastral ***** situat în ***** str. ***** *****, ********** constituie 161 370,85 lei, care este format din suma de 115 305,73 lei- costul materialelor de construcție și suma de 46 065,12 lei- costul muncii (manopera).

94. Colegiul Civil remarcă faptul că apelantul Gurduza Serghei își exprimă dezacordul cu hotărârea instanței de fond doar în latura admiterii acțiunii reconvenționale, prin care s-a dispus încasarea de la Gurduza Serghei în beneficiul lui Gurduza Olga a sumei de 80 685,42 lei cu titlu de compensație adusă pentru îmbunătățirea bunului, menționând în acest sens că lucrările efectuate de Gurduza Olga au fost efectuate fără acordul coproprietarului Gurduza Serghei și faptul că aceste în raportul de evaluare nu s-a constat că neefectuarea acestor lucrări ar fi dus la pierderea sau radierea dreptului de

proprietate asupra ½ cotă parte din apartamentul înregistrat pe numele lui Gurduza Olga.

95. Ținând cont de faptul că, Gurduza Olga în cererea reconvențională a invocat faptul că, îmbunătățirile bunului imobil nr. cadastral ***** situat în ***** str. ***** *****, **********, s-au efectuat în perioada aprilie 2017-ianuarie 2019, Colegiul Civil consideră că în speță sunt aplicate prevederile Codului Civil de pînă la modificările din 01.03.2019.

96. Astfel, în conformitate cu art. 7 alin. 1 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.

97. În conformitate cu prevederile art. 344 alin. 1 Cod civil, Proprietatea este comună în cazul în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulţi titulari.

98. Iar conformitate cu prevederile art. 345 alin. 1 Cod civil, Proprietatea comună poate fi caracterizată prin delimitarea cotei fiecărui proprietar (proprietate pe cote-părţi) sau prin nedelimitarea cotelor-părţi (proprietate în devălmăşie).

99. Potrivit art. 346 Cod civil, Fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părţi ideale din bunul comun. Cotele-părţi sînt prezumate a fi egale pînă la probă contrară. Dacă bunul a fost dobîndit printr-un act juridic, nu se va putea face probă contrară decît prin înscrisuri.

100. Iar în conformitate cu art. 347 alin. 1 Cod Civil, fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul proprietate comună pe cote-părţi în măsura care nu schimbă destinaţia lui şi nu aduce atingere drepturilor celorlalţi coproprietari.

101. Iar în conformitate cu art. 350 Cod Civil, <u>fiecare coproprietar poate să efectueze acte de conservare a bunurilor proprietate comună pe cote-părţi fără acordul celorlalţi coproprietari şi să le pretindă compensarea cheltuielilor proporţional cotei lor părţi.</u>

102. Deci, din conținutul normelor citate mai sus rezultă că proprietatea este comună în cazul în care asupra aceluiași bun au dreptul de proprietate doi sau mai mulți coproprietari. Fiecare coproprietar îi aparține în exclusivitate o cotă parte ideală din bun. Cotele părți a fiecărui proprietar sunt prezumate a fi egale pînă la proba contrară. Fiecare proprietar are dreptul de a folosi bunul proprietate comună pe cote-părţi în măsura care nu-i schimbă destinaţia lui şi nu aduce atingere drepturilor celorlalţi coproprietari. Fiecare coproprietar poate să efectueze acte de conservare a bunurilor proprietate comună pe cote-părţi fără acordul celorlalţi coproprietari şi să le pretindă compensarea cheltuielilor proporţional cotei lor părţi.

103. Din conținutul explicațiilor date de avocații părților în ședința instanței de apel, Colegiul Civil a constatat că, după divorțul soților Gurduza, și schimbarea regimului juridic al bunurilor, din proprietate comună în devălmășie în proprietate comună pe cote părți, foștii soți s-au separat. Gurduza Serghei a plecat din apartament iar Gurduza Olga împreună cu copilul său minor au rămas să locuiască în ********** situat în situat în ***** str. ***** *****, **********. În tot acest timp, Gurduza Serghei manifestând un dezinteres față de obligațiile sale de a participa în calitatea sa de coproprietar la întreținerea bunului imobil. Respectiv, toate cheltuielile de întreținere și conservarea bunului fiind puse în sarcina lui Gurduza Olga, iar banii munciți peste hotare în perioada 2017-2019 fiind investiți în reparația apartamentului.

104. Deci, faptul că Gurduza Serghei a manifestat un dezinteres de a participa în calitatea sa de coproprietar la întreținerea bunului imobil se confirmă și prin declarațiile avocatului Polivenco Victor, care în ședința instanței de apel a remarcat că Gurduza Serghei nu a fost informat despre începerea lucrărilor de reparație de către Gurduza Olga așa cum prevede normele Codului Civil.

105. În contextul dat, Colegiul Civil v-a remarca că prevederile art. 350 Cod Civil (*în vigoare de pînă la modificările 01.03.2019*) îi permit coproprietarului de a face reparația casei de locuit (acte de conservarea bunului) fără acordul celuilalt coproprietar, iar ulterior să pretindă la compensarea acestor cheltuieli.

106. La caz, Colegiul Civil atestă că, la 19 august 2011, adică la data procurării bunului imobil cu nr. cadastral ***** valoarea acestuia era de 20 000,00 lei, fapt ce rezultă expres din contractul de vînzare cumpărare nr. 10859 (f.d. 30-31). Ulterior, la data de 11.12.2012 valoarea bunului imobil deja constituia suma de 42 731,00 lei, fapt ce rezultă din contractul prin care părțile au schimbat regimului juridic al bunurilor (f.d. 9-10).

107. Iar din conținutul raportului de evaluare nr. ***** din 03.03.2022, se distinge cu certitudine că, valoarea materială și costul muncii (manopera) pentru îmbunătățirii aduse bunului imobil cu nr. cadastral ***** situat în ***** str. ***** *****, ********** constituie 161 370,85 lei, care este format din suma de 115 305,73 lei- costul materialelor de construcție și suma de 46 065,12 lei- costul muncii (manopera).

108. Deci, o dată ce în ședința instanței de fond și în ședința instanței de apel s-a stabilit cu certitudine că, dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** situat în ***** str. ***** *****, ********** aparține coproprietarilor Gurduza Serghei și Gurduza Olga în ½ cotă parte, iar Gurduza Serghei manifestând un dezinteres față de obligațiile sale de a participa în calitatea sa de coproprietar la întreținerea bunului imobil și toate cheltuielile de întreținere și conservarea bunului fiind efectuate din sursele financiare proprii ale intimatei Gurduza Olga, iar prin raportul de evaluare nr. ***** din

03.03.2022 s-a constatat că valoarea materială și costul muncii (manopera) pentru îmbunătățirile aduse bunului imobil cu nr. cadastral ***** situat în ***** str. ***** *****, ********** este de 161 370,85 lei, prin urmare împărțind această sumă la cei doi coproprietari, este evident că suma de 80 685,42 lei încasată de instanța de fond de la Gurduza Serghei în beneficiul lui Gurduza Olga cu titlu de compensarea cheltuielilor aduse pentru îmbunătățirea bunului nr. cadastral *****, este una întemeiată și justificată.

109. Colegiul Civil va da o apreciere critică argumentelor apelantului Gurduza Serghei expuse în cererea de apel și menținute de avocatul acestuia în ședința instanței de apel precum că, Gurduza Olga nu a demonstrat necesitatea efectuării unor astfel de investiții, care de altfel sunt mai mari decât valoarea bunului, iar din conținutul probelor anexate la dosar nu rezultă că fără a fi efectuate aceste investiții s-ar crea un pericol de pierdere a dreptului de proprietate a lui Gurduza Olga. Or, actul juridic de conservare a bunului nu numai că presupune preîntâmpinarea pierderii unui drept subiectiv civil dar și întreprinderea unor măsuri de administrare prin care ar preîntâmpina pierderea acestui drept. De regulă, asemenea acte de administrare presupun cheltuieli mult mai mari decât valoarea bunului sau a dreptului la a cărui salvare se tinde, care oferă numai utilități şi presupun o minimă vigilență.

110. Concomitent, Colegiul Civil va ține să menționeze că, în cazul în care în ședința instanței de judecată s-a stabilit cu certitudine că, în apartamentul în litigiu după divorțul soților Gurduza, Gurduza Olga a rămas să locuiască în acel apartament cu copilul său minor, în acest caz, este evident că, orice părinte este obligat să asigure copilului său condiții decente pentru dezvoltarea armonioasă, iar reparația efectuată de Gurduza Olga nicidecum nu poate fi considerată ca niște îmbunătățiri exagerate sau de lux.

111. Din considerentele menționate şi având în vedere faptul că hotărîrea instanței de fond este legală şi întemeiată, iar argumentele invocate de apelant sunt neîntemeiate, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Bălți ajunge la concluzia de a respinge apelul și a menține hotărîrea instanței de fond**.**

112. În conformitate cu art,art. 385 lit. a),390 CPC Colegiul civil ;

decide :

Se respinge apelul declarat de Gurduza Serghei.

Se menține hotărîrea Judecătoriei Bălți, sediul Fălești din 30 noiembrie 2022, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul POLIVENCO Victor, în interesele lui Serghei GURDUZA, în contradictoriu cu Olga GURDUZA, privind partajarea bunului imobil proprietate comună pe cote-

părți, și la cererea de chemare în judecată reconvențională depusă de avocatul Odetta DZICOVSCAIA, în interesele Olgăi GURDUZA, în contradictoriu cu reclamantul Serghei GURDUZA, privind încasarea compensației pentru îmbunătățirile aduse bunului imobil proprietate comună pe cote-părți .

Decizia este definitivă din momentul pronunțării, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni de la comunicarea deciziei integrale prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Președintele completului
judecător Elena Grumeza

Judecători Dumitru Corolevschi

Natalia Chircu