Dosarul nr. **2a-1046/23** judecătoria Bălți, sediul central
Judecător E. Balan

D E C I Z I E
02 mai 2024

Colegiul Civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Bălți
În componenţa
președintele ședinței, judecător Adriana Garbuz
judecători Iulia Grosu Andrian Ciobanu
grefier Inna Oineagra

examinând, în ședință publică, cererea de apel declarată de Chiperi Anatoli, reprezentat de avocatul Ceornea Eduard împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți (sediul Central) din 11.10.2023, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Chiperi Ala către Chiperi Anatoli, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, SRL „Maxconfort-Nord” și Chiperi Denis, cu privire la rectificarea înregistrărilor în registrul bunurilor imobile, înregistrarea dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată,-

a c o n s t a t a t:

Pretenţiile reclamantului:

La data de 11 noiembrie 2022 Chiperi Ala s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Chiperi Anatoli, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, cu privire la rectificarea înregistrărilor în registrul bunurilor imobile, înregistrarea dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii a indicat că, la 11.12.2014 prin hotărârea Judecătoriei or. Santander Spania nr.553/2014 din 11.12.2014, a fost desfăcută căsătoria încheiată între Chiperi Anatoli și Chiperi Ala.

La 27.05.2015 între SRL „Maxconfort-Nord” și Chiperi Denis a fost încheiat contractul privind investirea capitalului privat în construcția obiectului „Casa de locuit 72 de apartamente, situat pe *****”, înregistrat la ASP departamentul Cadastru la 13.07.2018.

Prin contractul de cesiune a drepturilor patrimoniale ce rezultă din contractele de investiții în construcția spațiului locativ din 05.06.2018 încheiat între Chiperi Denis și Chiperi Ala, Chiperi Denis a cesionat, iar Chiperi Ala a preluat toate drepturile și obligațiile ce reiese din contractul de investiții în construcția spațiului locativ cu nr. 3629 din 27.05.2015 încheiat între Chiperi Denis și SRL „Maxconfort-Nord” și devine nou beneficiar al bunului ce reprezintă apartamentul nr. 24 compus din 3 camere, scara întâi cu suprafața de 98,8 m.p. cu nr. cadastral *****situat în *****.

A menționat că, la data de 08.07.2018 a fost încheiat actul de predare-primire a apartamentului ***** între SRL „Maxconfort-Nord” și Chiperi Ala prin care ultima primește apartamentul ***** cu 3 odăi la et. 6 scara unu cu suprafața de 111,7 m.p. amplasat în blocul locativ pe adresa ***** *****, amenajat cu toate condițiile stipulate în contractul de investiție în construcția spațiului locativ nr.3629 din 27.05.2015, contract de cesiune a drepturilor patrimoniale nr.3842 din 05.06.2018.

Reclamanta a mai indicat că a depus cererea de înregistrare a apartamentului cu nr. cadastral *****cu cota-parte 1.0 pe numele acesteia, fiind convinsă că, apartamentul va fi înregistrată pe numele ei, având în vedere că, la momentul transmiterii apartamentului, reclamanta era divorțată.

A menționat că până la divorț reclamanta locuia separat de pârât, iar suma pentru apartament a fost achitată integral de către reclamantă.

Din anul 2014 foștii soți nu mențin o careva relație, deoarece desfacerea căsătoriei a avut loc în mod tensionat, fapt ce nu i-a acordat reclamantei posibilitatea de a obține de la Chiperi Anatolie un acord autentificat cu privire la radierea dreptului de proprietate înscris după acesta.

A eliberat pe numele lui Mocanu Vladlena procură prin care ultima să-i reprezinte interesele reclamantei la ASP Departamentul Cadastru. Astfel, ultima a depus cerere la ASP Departamentul Cadastru prin care a solicitat radierea dreptului de proprietate a lui Chiperi Anatolie asupra cotei părți din apartamentul cu nr. cadastral *****și cerere privind radierea dreptului de proprietate a lui Chiperi Anatolie asupra cotei părți din apartamentul cu nr. cadastral *****, cererea dată fiind respinsă de către registrator pe motiv că, potrivit dosarului cadastral, la data înregistrării dreptului de proprietate a bunului imobil nu au fost prezentate careva acte care ar confirma că, titularii dreptului sunt în relații de divorț.

Astfel a solicitat rectificarea înregistrărilor efectuate în Registrul bunurilor imobile cu radierea a ½ cotă-parte a dreptului de proprietate a coproprietarului Chiperi Anatoli asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale ***** ***** situat în ***** ***** și apartamentul cu nr. cadastral *****situat în ***** ***** ***** ca eronată ce nu corespunde situației faptice și obligarea ASP Cadastru de a efectua în Registrul bunurilor imobile radierea dreptului de proprietate a ½ cotă-parte a coproprietarului Chiperi Anatoli asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale ***** ***** situat în ***** ***** ***** și apartamentul cu nr. cadastral *****situat în ***** ***** *****.

La data de 23.11.2022 reclamanta Chiperi Ala a depus o cerere de concretizare prin care a explicat că numărul apartamentului, cu privire la rectificarea înregistrărilor în registrul bunurilor imobile, înregistrarea dreptului de proprietate, a fost greșit indicat cu *****, corect fiind *****.

A menționat că, bunul imobil cu nr. cadastral *****constituie spațiu locativ apartament, iar bunul imobil cu nr. cadastral ***** ***** situat în ***** ***** este spațiu nelocativ.

A solicitat rectificarea înregistrărilor realizate în Registrul bunurilor imobile cu radierea a ½ cotă-parte a dreptului de proprietate a coproprietarului Chiperi Anatoli asupra spațiului locativ cu nr. cadastral *****situat în ***** ***** apartamentul ***** și asupra spațiului nelocativ cu numărul cadastral ***** ***** situat în ***** *****, hotărârea pronunțată pe caz să servească temei pentru Agenția Servicii Publice Departamentul Cadastru de a efectua în Registrul bunurilor imobile radierea dreptului de proprietate a coproprietarului Chiperi Anatoli asupra ½ cotă-parte din spațiul locativ cu nr. cadastral *****situat în ***** ***** apartamentul ***** și asupra ½ cotă-parte din spațiul nelocativ cu nr. cadastral ***** ***** situat în ***** *****, precum și

înregistrarea dreptului de proprietate cu cota-parte 1.0 asupra spațiului locativ cu numărul cadastral *****situat în ***** ***** apartamentul 24 și asupra spațiului nelocativ cu numărul cadastral ***** ***** situat în ***** ***** după Chiperi Ala.

La data de 21.12.2022, reprezentantul reclamantei a depus o cerere de concretizare, prin care a solicitat rectificarea înregistrărilor efectuate în Registrul bunurilor imobile cu radierea a ½ cotă-parte a dreptului de proprietate în devălmășie a lui Chiperi Anatoli asupra spațiului locativ cu nr. cadastral *****situat în ***** ***** apartamentul ***** și asupra spațiului nelocativ cu nr. cadastral ***** ***** situat în ***** ***** ca urmare a faptului că, până la data înregistrării dreptului de proprietate în devălmășie, căsătoria dintre Chiperi Ala și Chiperi Anatoli era desfăcută, înregistrarea dreptului de proprietate cu cota-parte 1.0 asupra spațiului locativ cu nr. cadastral *****situat în ***** ***** apartamentul ***** și asupra spațiului nelocativ cu nr. cadastral ***** ***** situat în ***** ***** după Chiperi Ala, hotărârea pronunțată pe caz urmând a servi temei pentru Agenția Servicii Publice Departament Cadastru de a efectua în Registrul bunurilor imobile a radierii și modificărilor corespunzătoare a dreptului de proprietate dreptului și modificării dreptului de proprietate în devălmășie a lui Chiperi Anatoli.

Prin încheierea protocolară din 07.08.2023 au fost atrași în proces în calitate de intervenienți accesorii SRL „Maxconfort-Nord” și Chiperi Denis.

Poziţia instanţei de fond:

✓ Prin hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Central) din 11.10.2023 acțiunea a fost admisă, s-au rectificat înregistrările din Registrul bunurilor imobile prin radierea a ½ parte a dreptului de proprietate în devălmășie a lui Chiperi Anatoli asupra bunurilor imobile cu număr cadastral *****și ***** situate în ***** 120/B, s-a înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate cu cota de 1,0 parte asupra bunurilor imobile cu număr cadastral *****și ***** situate în ***** 120/B, după Chiperi Ala și s-a încasat de la Chiperi Anatoli în beneficiul lui Chiperi Ala suma de 5 000,00 lei, drept compensare a cheltuielilor de judecată.

Solicitarea apelantului:

La data de 18.10.2023 Chiperi Anatoli, reprezentat de avocatul Ceornea Eduard, a contestat hotărârea primei instanţe, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii cu emiterea unei noi hotărîri de respingere integrală a cererii de chemare în judecată.

Potrivit art.362 alin.(1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

Apelantul Chiperi Anatoli, reprezentat de avocatul Ceornea Eduard a depus cererea de apel la 18.10.2023, contestând hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Central), dispozitivul căreia a fost pronunțat la 11.10.2023 astfel, Colegiul constată că, apelul a fost declarat în interiorul termenului acordat de lege.

Argumentele părţilor:

În motivarea apelului, apelantul a invocat că, hotărârea judecătoriei Bălţi sediul Central din 11.10.2023, este neîntemeiată şi ilegală, iar în cadrul examinării cauzei instanţa de fond a manifestat o poziţie părtinitoare şi a ignorat solicitările reprezentantului pârâtului privind necesitatea stabilirii circumstanțelor ce au importanță deosebită pentru stabilirea adevărului.

Consideră că înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil din litigiu existentă în registrul bunurilor imobile pe numele lui Chiperi Ala şi Chiperi Anatoli corespunde situaţiei de fapt.

A făcut trimitere la prevederile p. 4.2 a contractului privind investiţiile nr. 3629 din 27.05.2015 potrivit cărora „Executorul recunoaşte suma achitată de Beneficiar până la semnarea prezentului Contract, care a fost transmisă Executorului în forma de construcţie nefinalizată, Executorul a preluat-o în baza procesului-verbal din 09.02.2014", menţionând că aceleaşi prevederi conţin şi contractele de investiţii nr. 7738 din 25.09.2015 şi nr. 3795 din 03.06.2015.

Consideră că prevederile contractuale menţionate confirmă faptul investiţiilor făcute de Chiperi Anatoli şi Chiperi Ala în baza contractului de investiţii încheiat cu SRL „Blanşir" cu mult înainte de desfacerea căsătoriei lui Chiperi Anatoli şi Chiperi Ala.

Susţine că circumstanţele date au fost şi sunt tăinuite de Chiperi Ala, indicând că aceasta nu le-a comunicat instanţei de judecată şi nu a prezentat instanţei copia respectivului contract, deşi anume ea deţine în original contractul de investiţie încheiat în anul 2011 cu SRL „Blanşir".

Indică faptul că în temeiul prevederilor art. 119 CPC a solicitat contribuirea instanţei de judecată la adunarea şi prezentarea acestor probe, prin obligarea Iui Chiperi Ala şi/sau a reprezentantului acesteia, în ordinea prevăzută de art. 119 CPC RM, de a prezenta în instanţă direct sau prin intermediul reprezentantului său a următoarelor înscrisuri:

- contractul de investiţie în construcţii încheiat cu SRL „Blanşir" pentru construcţia apartamentului din *****;
- dovezile de achitare a ratelor la preţul apartamentului efectuat din numele lui Chiperi Ala şi/sau de Chiperi Denis.

În şedinţa din 18.07.2023 instanţa a examinat cererea de reclamare a probelor şi a dispus respingerea cererii de reclamare a probelor solicitate de reprezentatul pârâtului, în acelaşi timp instanţa de fond a constatat faptul existenţei unor raporturi contractuale referitoare la bunul imobil litigios existente între reclamanta Chiperi Ala, Chiperi Denis şi SRL „Blanşir" - antreprenorul care a început edificarea bunului imobil litigios casei de locuit, şi care în urma procedurii de insolvabilitate a transmis construcţia nefinisată către SRL „Maxconfort-Nord", motiv din care instanţa a dispus atragerea în calitate de intervenienţi pe cauză a lui Chiperi Denis şi SRL „Maxconfort-Nord".

În şedinţa de judecată din 11.10.2023 reprezentantul pârâtului Chiperi Anatolie avocatul Ceornea Eduard, căruia încă nu i-a fost comunicat despre faptul că pregătirea cauzei a fost finalizată, a depus în şedinţa instanţei cerere de reclamare a probelor de la intervenientul Chiperi Denis şi a nume reclamarea:

- contractului de investiţie în construcţii încheiat cu SRL „Blanşir" pentru construcţia apartamentului din *****;
- dovezile de achitare a ratelor la preţul apartamentului efectuat din numele lui Chiperi Ala şi/sau de Chiperi Denis.

Menţionează în acest sens că, instanţa de fond, în continuare ,manifestând o poziţie părtinitoare şi, dorind cu orice preţ examinarea urgentă a cauzei, a respins cererea de reclamare a probelor examinând cauza în fond şi pronunţând hotărârea în aceiaşi zi, fără a

permite părţii dobândirea şi prezentarea probelor fără stabilirea circumstanţelor importante pentru soluţionarea cauzei.

Consideră că contractul de investiţie în construcţii încheiat cu SRL „Blanşir” pentru construcţia apartamentului din ***** precum şi dovezile de achitare a ratelor la preţul apartamentului efectuat din numele lui Chiperi Ala şi/sau de Chiperi Denis sunt unciile probe concludente şi pertinente care ar confirma temeinicia pretenţiilor sau lipsa temeiului cererii înaintate de reclamanta Chiperi Ala. Aceste probe cu rea intenţie fiind ascunse de reclamantă.

Mai mult ca atât, invocă faptul că reclamanta din start în cererea de chemare în judecată şi cererea de concretizare a acțiunii a ascuns circumstanțe importante ce țin de existența contractelor de investiții în construcții încheiat cu SRL „Blanşir” pentru construcţia apartamentului din *****. Motivul unui astfel de comportament este unicul contractul de investiţii pentru construcţia apartamentului din ***** a fost încheiat cu SRL „Blanşir” în timpul căsătoriei cu Chiperi Anatoli de către reclamanta Chiperi Ala şi nu de Chiperi Denis.

La fel, consideră că plăţile conform contractului de investiţii efectuate către SRL „Blanşir” au fost efectuate de Chiperi Ala din mijloace băneşti comune şi în timpul căsătoriei cu Chiperi Anatoli, or consideră că în caz contrar nimic nu l-ar împiedica pe Chiperi Denis să prezinte instanţei dovezile de achitare a ratelor la preţul apartamentului efectuat din numele lui şi contractul de investiţii în construcţii încheiat între Chiperi Denis şi SRL „Blanşir”. Consideră că probele menționate ar fi lichidat orice incertitudine în temeinicia cererii de chemare în judecată depusă de Chiperi Ala, însă nici părţile în dosar - reclamanta şi intervenientul, nici instanţa de judecată nu au dorit să stabilească adevărul.

Astfel spus, apelantul contestă şi încheierile protocolare ale instanţei prin care a fost limitat în dreptul de a prezenta probe şi de a apăra poziţia pârâtului prin toate mijloacele legale.

Susține că instanţa de judecată în mod eronat a admis şi a apreciat drept veridice conţinutul referinţei prezentate prin intermediul poştei electronice din numele intervenientului accesoriu Chiperi Denis, or referinţa nu a fost semnată cu semnătura electronică sau olografă şi nu prezintă o dovadă legală a poziţiei părţii în dosar şi a citării legale a intervenientului Chiperi Denis.

În drept, și-a întemeiat cererea de apel pe prevederile art. art. 116, 357-358, 362, 386 CPC RM.

La data de 16.01.2024, prin intermediul Direcției de Evidență și Documentare Procesuală a Curții de Apel Bălți a parvenit referința depusă de către reprezentantul intimatei Chiperi Ala, avocatul Guțu Tatiana care a pledat pentru respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii Judecătoriei Bălți (sediul Central) din 11.10.2023.

În susținerea poziției sale a invocat că reclamanta a prezentat copia hotărârii Judecătoriei Bălţi din 27 iunie 2014, potrivit căreia cu acţiune în judecată împotriva SRL „Blanşir” s-au adresat mai mulţi reclamanţi printre care şi Chiperi Denis, care au solicitat anularea înregistrării dreptului de proprietate asupra imobilului situat în *****, cu numărul cadastral *****. Astfel, versiunea lui Chiperi Anatoli precum că contractul cu

SRL „Blanşir” a fost încheiat de Chiperi Ala nu s-a confirmat.

Reprezentantul intimatei a explicat că la data de 27.05.2015, între Chiperi Denis şi SRL „Maxconfort-Nord” a fost încheiat contractul ***** privind investirea capitalului privat în construcţia obiectului, unde potrivit pct.2.1 din contract, SRL „Maxconfort-Nord” s-a obligat în timpul stipulat de contract pe contul propriu şi/sau cu ajutorul altora să construiască şi să dea în exploatare apartamentul ***** compus din 3 camere, etajul 6, scara întâi cu suprafaţa totală de 98,8m.p., nr. cadastral *****situat în *****, iar Chiperi Denis şi-a asumat obligaţia să achite totalmente şi în timpul stabilit costul apartamentului, iar la 03.06.2015 şi 25.09.2015, între Chiperi Denis şi SRL „Maxconfort-Nord” au fost la fel încheiate contracte privind investirea capitalului privat în construcţia obiectului, unde potrivit pct.2.1 din contracte, SRL „Maxconfort-Nord” s-a obligat în timpul stipulat de contract pe contul propriu şi/sau cu ajutorul altora să construiască şi să dea în exploatare încăperile nelocative *****, *****, cu suprafaţa totală de 53,42 m.p. şi 35,75 m.p., nr. cadastrale *****şi *****situate în *****, iar Chiperi Denis şi-a asumat obligaţia să achite totalmente şi în timpul stabilit costul bunurilor imobile respective.

Ulterior, la data de 04.06.2018 şi 05.06.2018, între Chiperi Denis şi Chiperi Ala au fost încheiate contracte de cesiune a drepturilor patrimoniale ce rezultă din contractele de investiţii în construcţia spaţiului locativ, unde potrivit pct.2.1, Chiperi Denis a cesionat, iar Chiperi Ala a preluat toate drepturile şi obligaţiile ce reies din contractele de investiţii în construcţia spaţiului locativ cu nr.3629, 7738 din 27.05.2015 şi 25.09.2015 încheiat între Chiperi Denis şi SRL „Maxconfort-Nord” şi devine un nou beneficiar al bunurilor imobile ce reprezintă apartamentul ***** compus din 3 camere, etajul 6, scara întâi cu suprafaţa totală de 98,8 m.p., nr. Cadastral *****situat în ***** şi încăperea nelocativă *****, cu suprafaţa totală de 53,42m.p., nr. cadastral *****situat în *****.

La 12.06.2018 şi 08.07.2018, între SRL „Maxconfort-Nord” şi Chiperi Ala au fost semnate Actele de predare-primire a apartamentului ***** şi încăperii nelocative *****, fiind convenit asupra faptului că, SRL „Maxconfort-Nord” transmite, iar Chiperi Ala primeşte apartamentul ***** cu 3 odăi la etajul 6, scara unu cu suprafaţa totală de 111,7 m.p., amplasat în blocul locativ pe adresa *****, *****, şi încăperea nelocativă *****, cu suprafaţa totală de 53,42 m.p., nr. cadastral *****situat în *****, *****, amenajat cu toate condiţiile stipulate în contractul de investiţie în construcţia spaţiului locativ nr.3629, 3795 din 27.05.2015 şi 03.06.2015, contract de cesiune a drepturilor patrimoniale nr.3842, 3826 din 04.06.2018 şi 05.06.2018.

Chiperi Ala a depus cerere de înregistrare a apartamentului ***** cu numărul cadastral *****şi a încăperii nelocative ***** cu numărul cadastral *****situate în *****, *****, cu cota parte 1.0 pe numele său, drept urmare, apartamentul menţionat şi încăperea nelocativă menţionate fiind înregistrate după Chiperi Ala şi Chiperi Anatoli, în pofida faptului că la momentul depunerii cererii soţii Chiperi erau deja divorţaţi.

Astfel, în legătură cu faptul că Chiperi Ala a divorţat de Chiperi Anatoli la 11.12.2014, temeiul dobândirii dreptului de proprietate a lui Chiperi Ala asupra apartamentului ***** şi asupra încăperii nelocative ***** din *****, *****, este unul legal şi întemeiat, şi prin urmare, concluzia instanţei de fond privitor la rectificarea înregistrărilor în registrul bunurilor imobile cu radierea ½ parte a dreptului de proprietate în devălmăşie a lui

Chiperi Anatoli consideră a fi legală, bazată pe materialele cauzei.

Astfel, conchide că bunurile imobile din litigiu nu se supun regimului proprietăţii în devălmăşie a soţilor, având în vedere că, numai bunurile dobândite de către soţi în timpul căsătoriei aparţin ambilor cu drept de proprietate în devălmăşie, unde dreptul respectiv poate fi înregistrat în Registrul bunurilor imobile după ambii soţi.

La data de 12 ianuarie 2024, reprezentantul intervenientului accesoriu a solicitat înlocuirea intervenientului accesoriu Instituția Publică Agenția Servicii Publice cu succesorul în drepturi Instituția Publică Cadastrul bunurilor imobile.

Prin încheierea protocolară din 18.01.2024, cererea privind succesiunea în drepturile procedurale a intervenientului accesoriu Instituția Publică Agenția Servicii Publice de a fi înlocuită cu Instituția Publică, Cadastrul Bunurilor Imobile a fost admisă.

În instanța de apel , reprezentantul apelantului Chiperi Anatoli, avocatul Ceornea Eduard a susținut cererea de apel din motivele de fapt și de drept invocate, solicitând admiterea acestuia cu emiterea unei hotărâri noi prin care acțiunea civilă va fi respinsă.

Reprezentantul intimatei Chiperi Ala ,avocatul Guțu Tatiana, a susținut referința depusă, pledând totodată pentru respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii Judecătoriei Bălți (sediul Central) din 11.10.2023.

Intervenientul accesoriu Chiperi Denis prin cererea depusă la data de 21.03.2024, a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa și a informat instanța că la data de 27.05.2015 a procurat apartamentul cu nr. *****, nr. cadastral *****și încăpere nelocativă nr. *****cu nr. cadastral *****situat pe adresa ***** ***** de la SRL „Maxconfort-Nord”. Până la data de 21.03.2014, a avut încheiat contract de investiții cu SRL „Blanșir” pentru apartamentul cu nr. 24 condițiile căruia nu au fost respectate de către ultimul și a fost inițiată procedura de insolvabilitate în privința acestuia. A mai indicat că suma achitată de el, pentru imobil, a fost recunoscută și transmisă în formă de construcție nefinalizată SRL „Maxconfort-Nord” printr-un proces verbal unde era indicat numele său de familia și suma achitată de acesta.

Intervenientul accesoriu SRL „Maxconfort-Nord” în persoana administratorului Mocanu Vladlena, la data de 21.03.2024, a depus o cerere prin care a solicitat examinarea cauzei în lipsă, declarând totodată că împreună cu Chiperi Denis au semnat contractul de investiții nr. 3629 din 27.05.2015 pe apartamentul nr. *****cu nr. cadastral ********** situat pe ***** SRL Maxconfort-Nord”, a recunoscut suma achitată de Chiperi Denis către SRL „Blanșir” care a fost transmisă de SRL „Blanșir” în formă de construcție nefinalizată printr-un proces verbal unde este indicată familia investitorului și suma. A mai menționat că anume Chiperi Denis a fost investitorul inițial și niciodată nu a figurat sub nici o formă o altă persoană precum ca Chiperi Ala sau Chiperi Anatol.

Intervenientul accesoriu, fiind citat legal la examinarea cauzei în ordine de apel, nu s-a prezentat, astfel Colegiul civil a considerat posibilă examinarea apelului în lipsa părților neprezente, or, în conformitate cu dispozițiile art. 379 alin. (2) Cod procedură civilă, neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului.

Aprecierea instanţei de apel:

Analizând argumentele apelului în raport cu materialele cauzei, audiind depoziţiile participanţilor la proces, colegiul civil consideră că apelul urmează a fi respins cu menţinerea hotărârii instanţei de fond din următoarele considerente.

Potrivit prevederilor art.385 lit. a) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după de judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.

Prima instanță a examinat cauza sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material şi procedural, apreciind la justa valoare probele administrate în conformitate cu prevederile art. 130 Cod de procedură civilă, RM şi a pronunţat o hotărâre legală şi întemeiată.

Materialele cauzei atestă că, la 27.05.2015, între Chiperi Denis și SRL „Maxconfort-Nord” a fost încheiat contractul ***** privind investirea capitalului privat în construcția obiectului, unde potrivit pct.2.1 din contract, SRL „Maxconfort-Nord” s-a obligat în timpul stipulat de contract pe contul propriu și/sau cu ajutorul altora să construiască și să dea în exploatare apartamentul ***** compus din 3 camere, etajul 6, scara întâi cu suprafața totală de 98,8 m.p., nr. cadastral *****situat în *****, iar Chiperi Denis și-a asumat obligația să achite totalmente și în timpul stabilit costul apartamentului. (f.d. 14-17).

La 03.06.2015 și 25.09.2015, între Chiperi Denis și SRL „Maxconfort-Nord” au fost la fel încheiate contracte privind investirea capitalului privat în construcția obiectului, unde potrivit pct.2.1 din contracte, SRL „Maxconfort-Nord” s-a obligat în timpul stipulat de contract pe contul propriu și/sau cu ajutorul altora să construiască și să dea în exploatare încăperile nelocative *****,*****, cu suprafața totală de 53,42m.p. și 35,75m.p., nr. cadastrale ***** și *****.074 situate în *****, iar Chiperi Denis și-a asumat obligația să achite totalmente și în timpul stabilit costul bunurilor imobile respective (f.d. 84-87; 88-91).

La 04.06.2018 și 05.06.2018, între Chiperi Denis și Chiperi Ala au fost încheiate contracte de cesiune a drepturilor patrimoniale ce rezultă din contractele de investiții în construcția spațiului locativ, unde potrivit pct.2.1, Chiperi Denis a cesionat, iar Chiperi Ala a preluat toate drepturile și obligațiile ce reies din contractele de investiții în construcția spațiului locativ cu nr.3629, 7738 din 27.05.2015 și 25.09.2015 încheiat între Chiperi Denis și SRL „Maxconfort-Nord” și devine un nou beneficiar al bunurilor imobile ce reprezintă apartamentul ***** compus din 3 camere, etajul 6, scara întâi cu suprafața totală de 98,8 m.p., nr. cadastral *****situat în ***** și încăperea nelocativă *****, cu suprafața totală de 53,42m.p., nr. cadastral ***** situat în ***** ***** (f.d. 18-19; 92-93).

La 12.06.2018 și 08.07.2018, între SRL „Maxconfort-Nord” și Chiperi Ala au fost semnate Actele de predare-primire a apartamentului ***** și încăperii nelocative *****, fiind convenit asupra faptului că, SRL „Maxconfort-Nord” transmite, iar Chiperi Ala primește apartamentul ***** cu 3 odăi la etajul 6, scara unu cu suprafața totală de 111,7 m.p., amplasat în blocul locativ pe adresa ***** *****, și încăperea nelocativă *****, cu suprafața totală de 53,42m.p., nr. cadastral ***** situat în ***** *****, amenajat cu toate condițiile stipulate în contractul de investiție în construcția spațiului locativ nr.3629, 3795 din 27.05.2015 și 03.06.2015, contract de cesiune a drepturilor patrimoniale

nr.3842, 3826 din 04.06.2018 și 05.06.2018. La fel, SRL „Maxconfort-Nord” a declarat că, apartamentul și încăperea nelocativă sunt achitate integral (f.d. 6 verso; 94).

Potrivit certificatului eliberat din Registrul bunurilor imobile se denotă că, bunul imobil apartamentul ***** situat în ***** *****, cu nr. cadastral *****este înregistrat cu drept de proprietate cu cota-parte 1.0 după Chiperi Ala și Chiperi Anatoli în temeiul Actului de transmitere-primire din 08.07.2018, contractul de cesiune a creanței nr.3842 din 05.06.2018 și contractul privind investițiile în construcții nr.3629 din 27.05.2015 (f.d. 6).

Potrivit certificatului eliberat din Registrul bunurilor imobile se atestă că, bunul imobil cu destinație nelocativă *****, *****, situat în ***** *****, cu nr. cadastral ***** este înregistrat cu drept de proprietate cu cota-parte 1.0 după Chiperi Ala și Chiperi Anatol în temeiul Actului de transmitere-primire din 12.06.2018, contractul de cesiune a creanței nr.3826 din 04.06.2018, contractelor privind investițiile în construcții nr.3795, nr.7738 din 03.06.2015 și 25.09.2015 (f.d. 35 verso).

La 16.05.2022, Mocanu Vladlena în baza procurii nr.2-2733 din 02.07.2021, în interesele lui Chiperi Ala a depus la Agenția Servicii Publice Serviciul Cadastral Teritorial Bălți cerere privind radierea dreptului de proprietate a lui Chiperi Anatoli din registrul bunurilor imobile în privința bunului imobil cu nr. cadastral *****și *****(f.d. 20; 20 verso).

Registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice” Serviciul Cadastral Teritorial Bălți, Axentiuc Igor a constatat că, cererea depusă privind radierea dreptului de proprietate a lui Chiperi Anatoli este neîntemeiată, refuzând satisfacerea acesteia (f.d. 20; 20 verso).

La 15.06.2022, de către registratorul Gușanu Aliona din cadrul Agenției Servicii Publice a Republicii Moldova Departamentul cadastru în urma examinării cererii prealabile depuse de Chiperi Ala în interesele căreia a acționat avocatul Guțu Tatiana a fost emisă decizie de completare a deciziei de respingere a cererii de efectuare a modificărilor în Registrul bunurilor imobile în privința bunul imobil cu nr. cadastral ***** și bunului imobil cu nr. cadastral *****situat în ***** nr.*****, și anume radierea titularului de drept Chiperi Anatoli, fiind prezent în acest sens extrasul de pe actul de căsătorie seria EC-1 nr.*****din *****, completând decizia registratorului SCT Bălți Axentiuc Igor cu prevederile art.416 alin.(1), art.438 alin.(1), art.439 alin.(2) Cod civil și pct.121 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra loc aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.112 din 22.06.2005 (f.d. 21; 22).

Potrivit extrasului de pe actul de căsătorie seria EC-1 nr.*****din ***** Chiperi Anatoli s-a căsători cu ***** la data de ***** (f.d. 9).

La 11.12.2014 de către Tribunalul de primă instanță nr.9 Santander, Spania, a fost pronunțată hotărârea nr.000553/214 prin care căsătoria dintre Chiperi Ala și Chiperi Anatoli a fost desfăcută (f.d. 10-11; 12-13), acest fapt reiese și din extrasul de pe actul de căsătorie sus-nominalizat eliberat la data de 30 iunie 2021 (f.d. 9).

Potrivit art. 19, alin. (1) Codul Familiei RM, bunurile dobândite de către soţi în timpul căsătoriei sunt supuse regimului proprietăţii în devălmăşie.

Conform art. 20 alin (2) Codul Familiei RM, bunurile dobândite de către soţi în timpul căsătoriei aparţin ambilor cu drept de proprietate în devălmăşie, conform legislaţiei.

Alin. (3) al aceluiași articol stabilește că „Sunt 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 dobândite în timpul căsătoriei, chiar dacă sunt procurate sau depuse pe numele unuia dintre soţi".

(5) Sunt proprietate în devălmăşie a soţilor bunurile care au fost dobândite din ziua încheierii căsătoriei până în ziua încetării acesteia. Instanţa judecătorească este în drept, în baza cererii soţului interesat care nu este vinovat de desfacerea căsătoriei, să declare bunurile dobândite de către el în perioada cât soţii au dus gospodării separate proprietate a acestuia.

La acest capitol, Colegiul Civil constată că la momentul încheierii contractelor de cesiune a drepturilor patrimoniale din 04.06.2018 și 05.06.2018, între Chiperi Denis și Chiperi Ala, ultima nu se afla în relații de căsătorie cu Chiperi Anatoli, și tot din anul 2018, Chiperi Ala a dobândit dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral *****și ***** amplasate în ***** *****, astfel dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile menționate îi aparține în exclusivitate acesteia și urma a fi înregistrat în registrul bunurilor imobile ca proprietate personală.

Conform art.438 alin. (1) Cod Civil RM, când o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.

(3) Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în forma cerută de lege, ori dintr-o **hotărâre judecătorească irevocabilă** pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond.

Potrivit art. 439 alin. (1) Cod Civil RM, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă:

a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greşit calificat de către registrator;

b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficiența actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu;

c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie;

d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

În ordinea ideilor redate, Colegiul Civil consideră corectă concluzia instanței de fond potrivit căreia „Chiperi Anatoli nu urma a fi introdus în calitate de proprietar al bunurilor imobile cu număr cadastral *****și ***** situate în ***** *****, or, este considerat

proprietate în devălmăşie a soţilor bunurile care au fost dobândite din ziua încheierii căsătoriei până în ziua încetării acesteia, pe când la caz reclamanta a dobândit dreptul de proprietate asupra acestora după desfacerea căsătoriei cu pârâtul".

Instanța de prim nivel corect a concluzionat necesitatea admiterii cererii de chemare în judecată înaintată de Chiperi Ala către Chiperi Anatoli privind rectificarea înregistrării din Registrul bunurilor imobile prin radierea a ½ parte a dreptului de proprietate în devălmășie a lui Chiperi Anatoli, asupra bunurilor imobile cu număr cadastral *****și ***** situate în ***** ***** și înregistrarea în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate cu cota de 1,0 parte asupra bunurilor imobile cu număr cadastral *****și ***** situate în ***** *****, după Chiperi Ala.

În conformitate cu prevederile art.28 alin.(1) lit. d) Legii cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: d) hotărârile instanţei de judecată.

Colegiul Civil consideră demonstrată pe deplin cerința reclamantei de rectificare în registru, iar hotărârea instanţei de judecată urmează a servi pentru înregistrarea în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate cu cota de 1,0 parte asupra bunurilor imobile cu număr cadastral *****și ***** situate în ***** *****, după Chiperi Ala, prin radierea lui Chiperi Anatoli în calitate de proprietar a bunurilor imobile menționate.

Cu privire la argumentele avocatului Ceornea Eduard în interesele lui Chiperi Anatoli referitor la faptul că în anul 2011 Chiperi Ala fiind în căsătorie cu Chiperi Anatolie, a încheiat cu SRL „Blanșir" contractul de investiții conform căruia soții Chiperi urmau să devină proprietari a apartamentului în casa de locuit din *****, achitând pe parcursul anilor 2011-2014 suma de circa 40000 euro, Colegiul Civil reține că potrivit materialelor cauzei, rezultă contrariul, or potrivit hotărârii Judecătoriei Bălţi din 27 iunie 2014, cu acţiune în judecată împotriva SRL „Blanşir" s-au adresat mai mulţi reclamanţi printre care şi Chiperi Denis, care au solicitat anularea înregistrării dreptului de proprietate asupra imobilului situat în *****, cu numărul cadastral *****. Mai mult, potrivit copiei listei investitorilor construcției din ***** Chiperi Denis era investitor care a contribuit cu suma de 41 000,00 euro. În conjunctura celor menționate se constată cu certitudine că la perioada anului 2011 anume Chiperi Denis avea contract încheiat cu SRL „Blanşir" și nu Chiperi Ala și Chiperi Anatolie după cum se invocă, fapt ce nu necesită a fi demonstrat prin alte probe, motiv din care prin încheierile protocolare ale instanţei de fond s-a dispus respingerea demersurilor de a prezenta probe suplimentare de către partea pârâtă, or în conformitate cu prevederile art. 119, alin. (1) Cod Procedură Civilă RM, 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 excepția **cazurilor în care instanța constată că cererea de reclamare a probelor este înaintată în mod neîntemeiat și cu scopul vădit de a tergiversa examinarea cauzei sau proba reclamată este în mod vădit lipsită de pertinență**. Probele se prezintă în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare în termenul stabilit de instanță, dacă legea nu prevede altfel.

Prevederile articolului nominalizat permit expres instanței de a respinge demersul de reclamare a probelor. Reieșind din cele invocate, Colegiul Civil constată că la emiterea încheierilor protocolare de respingere a demersului de prezentare a probelor suplimentare drepturile pârâtului Chiperi Anatolie nu au fost încălcate, după cum se invocă. În altă ordine de idei, o cerere de reclamare a probelor a fost admisă de instanța de apel, însă pretențiile reclamantului nu au fost confirmate.

Astfel, din considerentele menționate şi având în vedere faptul că, hotărârea primei instanţe este întemeiată şi legală, iar motivele invocate de apelant sunt neîntemeiate, Colegiul Civil ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat şi de a menţine hotărârea primei instanţe.

În temeiul art.385 lit. a), 390 CPC RM colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Bălți

Decide:

Apelul declarat de Chiperi Anatoli se respinge.

Hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul central) din 11.10.2023, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Chiperi Ala către Chiperi Anatoli, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, SRL „Maxconfort-Nord” și Chiperi Denis, cu privire la rectificarea înregistrărilor în registrul bunurilor imobile, înregistrarea dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată se menține.

Decizia este definitivă dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la comunicare prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței, judecă Adriana Garbuz

Judecătorii Iulia Grosu Andrian Ciobanu