Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul Central, (judecător: Proca Mihail)
dosarul nr.2a-1413/2024

C U R T E A D E A P E L B Ă L Ţ I
Colegiul civil şi de contencios administrativ

D E C I Z I E

16 octombrie 2025 mun. Bălți
Instanța compusă din:
Președintele completului Grosu Stanislav
Judecători Țihonschi Alina și Holban Radu
Grefier Inna Oineagra

examinând în ședință publică, apelul declarat de Rotaru Ion împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul central) din 22 martie 2023,

adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Chircu Nelea către Rotaru Ion, cu privire la partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie și compensarea cheltuielilor de judecată și acțiunea reconvențională înaintată de către Rotaru Ion către Chircu Nelea, intervenient principal Arsenii Zinaida, cu privire la recunoașterea dreptului asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie și partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie și cererea intervenientul principal Arsenii Zinaida înaintată către Chircu Nelea și Rotaru Ion, cu privire la recunoașterea dreptului asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie și partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie,-

a c o n s t a t a t:

Pretenţiile reclamantului:

La data de 13 octombrie 2016, Chircu Nelea a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Rotaru Ion cu privire la partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată a invocat că, a înregistrat căsătoria cu pârâtul Rotaru Ion la data de *****, eveniment trecut în registrul actelor de stare civilă la nr.11 de către Primăria satului Donici, raionul Orhei.

Pârâtul a depus cererea privind desfacerea căsătoriei, care la data de 08.04.2016 a fost admisă.

La momentul examinării acțiunii privind desfacerea căsătoriei, părțile nu au invocat pretenții patrimoniale, printr-o cerere reconvențională în speranța soluționării lor pe cale amiabilă, pe baza unui acord privind împărțirea bunurilor.

După mai multe discuții purtate cu pârâtul privind împărțirea bunurilor pe calea concilierii, nu s-a reușit atingerea unui compromis, motiv pentru care a înaintat cererea de chemare în judecată.

Astfel, relevă că în timpul căsătoriei au dobândit bunuri proprietate comună în devălmășie, şi anume, bunul imobil - casă de locuit cu numărul cadastral *****, situat în raionul *****.

Ținând seama de principiul egalității cotelor-părţi în proprietatea comună în devălmășie (art.26 CF), solicită împărțirea lor în mod egal. Pârâtul a rămas în casa de locuit construită cu

forțe comune, reclamanta a lucrat peste hotare a investit toți banii primiți de dânsa în construcția casei comune. La fel, împreună cu fostul soț au participat activ la construcția casei, după ce s-a întors acasă.

Chircu Nelea a solicitat admiterea acțiunii și partajarea proprietății comune în devălmășie a bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat raionul *****, cu determinarea a câte ½ cotă parte lui Chircu Nelea şi Rotaru Ion.

Avocatul Alexandru Iachimciuc, în interesele pârâtului Rotaru Ion, a depus acțiune reconvențională împotriva lui Chircu Nelea cu privire la recunoașterea bunului ca proprietate individuală.

În motivarea acțiunii reconvenționale a fost indicat că, la data de *****, la primăria *****, între Rotaru Ion şi Chircu Nelea a fost încheiată căsătoria, iar la *****.

Căsătoria dintre cei doi soți a fost desfăcută în baza hotărârii Judecătoriei Orhei.

Potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, bunul imobil cu nr. cadastral *****, casă de locuit individuală cu suprafață 134 m2, aparține cu drept de proprietate cotă parte 1.0. lui Rotaru Ion şi Chircu Nelea, iar temeiul înscrierii ultimei a servit actul de constatare pe teren nr.754 din 07.04.2008 şi autorizație de construcție nr. 36 din 10.05.2008.

Casa de locuit care este obiect al disputei dintre părți, se află pe terenul cu nr. cadastral 6453203.149, care aparține lui Ion Rotaru, iar casa de locuit a fost începută a fi construită încă până la încheierea căsătoriei dintre părți.

A atras atenția, că casa așa şi nu a mai fost finalizată, fapt cert stabilit prin actul de constatare.

Necesitatea înregistrării bunului nefinalizat, rezidă în faptul că în anul 2008 foștii soți au intenționat să finalizeze construcția casei, dar fiind în insuficiență de mijloace bănești au intenționat să contracteze un credit de la o instituție bancară, dar care așa și nu a mai fost încheiat.

Ulterior, Chircu Nelea a plecat peste hotare şi a decis să desfacă căsătoria, iar la inițierea desfacerii căsătoriei, aceasta a indicat că nu are careva pretenții în partea partajării bunului pe simplu motiv, că atât terenul, cât şi casa aparține exclusiv lui Ion Rotaru.

Relevă că, din materiale cauzei, se desprinde cert că bunul imobil a fost construit până la încheierea căsătoriei dintre Rotaru Ion şi Chircu Nelea, motiv pe care consideră că instanța urmează a statua asupra acestui fapt, şi anume, că bunul nu poate fi partajat.

Reclamantul Rotaru Ion a solicitat admiterea acțiunii reconvenționale cu recunoașterea bunului imobil cu nr. cadastral *****, casă de loc individuală cu suprafața 134 m^2, proprietatea exclusivă a lui Rotaru Ion.

Conform încheierii protocolare din 12.12.2019, s-a admis intervenirea în proces a lui Arseni Zinaida, în calitate de intervenient principal și s-a primit cererea de chemare în judecată înaintată de Arsenii Zinaida înaintată către Nelea Chircu și Ion Rotaru cu privire la recunoașterea dreptului asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie și partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie.

În motivarea acțiunii, avocatul Anatolie Bunduchi, ce acționează în interesele lui Arsenii Zinaida a indicat că, la *****, între Rotaru Ion şi Arsenii Zinaida a fost încheiată căsătoria, iar la *****, căsătorie care a fost desfăcută în baza hotărârii Judecătoriei Orhei.

La momentul desfacerii căsătoriei nu au fost invocate pretenții patrimoniale în speranța soluționării lor pe cale amiabilă.

Până la data depunerii cererii reconvenționale, după mai multe discuții purtate cu Rotaru Ion, nu s-a reușit atingerea unui compromis.

A reținut că, în timpul căsătoriei, prin dispoziția Consiliului Primăriei Peresecina nr. 0201-23 din 06.04.2000, s-a alocat lui Rotari Ion un lot de teren cu suprafața de 0,0994 ha amplasat în comuna *****.

Totodată, la 10 mai 2000, direcția Arhitectură şi Urbanism a eliberat lui Rotaru Ion certificat de urbanism şi autorizație în construcție pentru începerea lucrărilor de construcție a casei de locuit.

Astfel, în anul 2003 casa de locuit cu suprafața de 134 m2 era finisată în proporții de 76%, fapt confirmat prin certificatul eliberat de primăria satului Peresecina.

A mai indicat că, sunt proprietate în devălmășie a soților bunurile care au fost dobândite din ziua încheierii căsătoriei până în ziua încetării acesteia, corespunzător atât terenul în construcții, cât şi casa de locuit au fost dobândite în timpul căsătoriei dintre Rotaru Ion şi Arsenii Zinaida.

În perioada 12 mai 1999 până la *****, Arsenii Zinaida şi Rotaru Ion s-au aflat în relații de căsătorie, iar prin hotărârea Judecătoriei Orhei căsătoria încheiată dintre aceștia a fost desfăcută.

În anul 2000, lui Rotaru Ion i-a fost atribuit lotul de teren cu suprafața de 0.0994 ha pe care până la finele anului 2003 a construit o casă de locuit cu suprafața totală de 134 m^2.

Așadar, consideră cert că terenul şi casa de locuit în litigiu constituie bunuri dobândite de către soți în timpul căsătoriei, motiv pentru are acestea urmează a fi supuse regimului proprietății în devălmășie respectiv terenul cu nr. cadastral *****și casa de locuit individuală cu nr. cadastral ***** pot fi supuse partajului, or în perioada aflării în căsătorie a acestora, bunurile imobile au fost dobândite de ambii soți chiar dacă acestea au fost înregistrate doar după Rotaru Ion.

Cu referire la înregistrarea lui Chircu Nelea a dreptului de proprietate asupra imobilului (casei de locuit), a menționat că, temeiul înscrierii dreptului de proprietate l-a constituit actul de constatare pe teren şi autorizarea de construire nr.36 din 10 mai 2000.

În speță, dreptul de proprietate al pârâților asupra casei de locuit individuale, cu nr. cadastral ***** situată în raionul *****, cu suprafața de 134 m.p., a fost înregistrat în Registrul Bunurilor imobile la data de 08 aprilie 2008.

A reținut că, Arsenii Zinaida nu a fost înscrisă în registrul bunurilor imobile ca titular al dreptului de proprietate asupra terenului nr. cadastral *****şi a casei de locuit. Ținând cont de faptul că dreptul de proprietate al pârâților asupra bunurilor imobile vizate a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile în anul 2008, Arsenii Zinaida chiar dacă nu a fost înregistrată în Registrul bunurilor imobile, a dobândit dreptul de proprietate asupra bunurilor menționate în timpul căsniciei cu Rotaru Ion, corespunzător acestea se atribuie regimului juridic al proprietății comune în devălmășie a soților Arsenii Zinaida şi Rotaru Ion.

Totodată, terenul pentru construcții cât şi casa de locuit individuală au fost construite până la încheierea căsătoriei dintre Rotaru Ion şi Chircu Nelea, motiv pentru care consideră că, se poate concluziona asupra faptului că bunurile imobile au fost dobândite în timpul căsătoriei Arseni Zinaida și Rotaru Ion și se prezumă a fi proprietatea lor comună în devălmășie. Menționează că, casa de locuit individuală la data înscrierii căsătoriei dintre pârâți cât și după desfacerea acesteia a rămas la gradul de finalizare de 76% iar declarațiile pârâtei precum că a lucrat peste hotarele țării și a contribuit activ la finisarea casei de locuit sunt pur declarative,

or la materialele cauzei nu se regăsește un act de evaluare a casei de locuit iar Chircu Nelea nu a demonstrat că şi-a adus aportul şi contribuția la finisarea construcției.

Suplimentar, relevă că temeinicia acțiunii înaintate are un suport probatoriu eficient, întru coroborarea acestuia cu normele de drept care guvernează prezenta speță, motiv pentru care a solicitat admiterea cerințelor de recunoașterea după Arsenii Zinaida a dreptului asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie, şi anume a terenului cu nr. cadastral *****cu suprafața de 0.0994 ha şi a casei de locuit individuală cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 134 m.p. amplasate în raionul *****, determinarea cotelor părți din proprietatea comună în devălmășie a foștilor soți Arsenii Zinaida şi Rotaru Ion, recunoașterea după Arsenii Zinaida a dreptului de proprietate asupra ½ cotă parte din bunul imobil (teren) cu nr. cadastral *****cu suprafața de 0.0994 ha şi bunul imobil (casa de locuit individuală) cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 134 m.p. amplasate în raionul *****.

La data de 21.02.2021, reclamantul Rotaru Ion, a depus cerere de concretizare a cerințelor, prin care a indicat că, în cauza ce se examinează, a fost numită o expertiză, care a fost soluționată prin raportul de expertiză judiciară nr. 1795-1802 din 01.12.2021, ale cărui concluzii susține integral cele invocate.

Pe cauza în speță cu cerințe a intervenit prima soție a lui, Arsenii Zinaida care îşi revendică dreptul asupra terenului şi casei în cuantum de ½. Analizând cerințele intervenientului principal, co-raportat la circumstanțele de fapt, în lumina concluziilor experților, consideră întemeiat de a-și concretiza cerințele.

Reclamantul Rotaru Ion a solicitat admiterea acțiunii reconvenționale cu recunoașterea dreptului de proprietate comună în devălmășie a lui Ion Rotaru şi Zinaida Arseni asupra terenului cu nr. cadastral *****cu suprafața de 0.0994 ha şi casa de locuit individuală cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 134 m.p. amplasate în satul *****, și, partajarea bunurilor, terenului cu nr. cadastral *****cu suprafața de 0.0994 ha şi casa de locuit individuală cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 134 m.p. amplasate în *****, prin atribuirea în proprietate lui Ion Rotaru, iar lui Zinaida Arsenii a-i oferi o 1/2 din costul bunurilor din contul lui Ion Rotaru.

La data de 03.05.2022, Chircu Nelea a depus cerere de completare a temeiului acțiunii, prin care a stabilit că, potrivit raportului de expertiză din 02.12.2021, experții au constatat că, bunul imobil (casa de locuit) cu numărul cadastral *****, situat în raionul ***** este indivizibil şi nu poate fi partajat în natură.

Totodată valoarea de piață a casei de locuit cu numărul cadastral *****, situat în raionul *****, la data evaluării constituie suma de 626 416,00 lei, și, din motivul că reclamanta nu intenționează să locuiască cu pârâtul în aceiași casă, pretinde în mod legal la jumătate din valoarea casei de locuit care aparține reclamantei şi pârâtului.

Reclamanta Chircu Nelea a solicită admiterea acțiunii și partajarea proprietății comune în devălmășie a bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat în raionul *****, cu determinarea a câte ½ cotă parte Chircu Nelea și Rotaru Ion, să fie atribuit pârâtului Rotaru Ion bunul imobil cu numărul cadastral *****, situat în raionul ***** și să fie încasat de la pârâtul Rotaru Ion în beneficiul reclamantei Chircu Nelea echivalentul la ½ cotă-parte din bunul imobil cu numărul cadastral *****, situat în raionul *****, în mărime de 313 208,00 lei.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoria Orhei (sediul Central) din 22 martie 2023, cererea de chemare în judecată înaintată de Chircu Nelea a fost admisă parțial:

- ✓ Cererea reconvențională depusă de către Ion Rotaru împotriva lui Nelea Chircu, intervenient principal Zinaida Arsenii, cu privire la recunoașterea dreptului asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie și partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie, și cererea intervenientului principal Zinaida Arsenii înaintată către Nelea Chircu și Ion Rotaru cu privire la recunoașterea dreptului asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie și partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie, s-au respins;
- ✓ S-a partajat proprietatea comună în devălmășie, deținute de Nelea Chircu și Ion Rotaru, și anume bunul imobil cu nr. cadastral ***** (casa de locuit), situat în raionul *****, prin atribuirea bunului imobil în proprietate exclusivă și încasarea sultei în valoare de ½ din valoarea de piață a bunului imobil și s-a atribuit în proprietate exclusivă pârâtului Ion Rotaru, născut la *****, IDNP *****, din proprietatea comună în devălmășie cu fosta soție Nelea Chircu, născută la *****, IDNP *****, bunul imobil cu nr. cadastral ***** (casa de locuit), situat în raionul *****, estimat la valoarea de piață în sumă de 626 416,00 (șase sute douăzeci și șase mii patru sute șaisprezece) lei;
- ✓ S-a încasat din contul lui Ion Rotaru, născut la *****, IDNP *****, în beneficiul lui Nelea Chircu, născută la *****, IDNP *****, în calitate de sultă, suma de 313 208 (trei sute treisprezece mii două sute opt) lei, ce constituie ½ din valoarea de piață bunului imobil cu nr. cadastral ***** (casa de locuit), situat în raionul *****;
- ✓ S-a încasat din contul lui Ion Rotaru, născut la *****, IDNP *****, în beneficiul lui Nelea Chircu, născută la *****, IDNP *****, cheltuielile de judecată sub forma taxei de stat în sumă de 9 426,24 (nouă mii patru sute douăzeci și șase,24) lei și cheltuielile suportate pentru efectuarea expertizei în sumă de 9 100,00 (nouă mii una sută) lei.

Solicitarea apelantului:

La data de 18 aprilie 2023, apelanta Arseni Zinaida reprezentată de avocatul Anatolie Bunduchi a contestat cu apel hotărârea Judecătoria Orhei (sediul Central) din 22 martie 2023, solicitând casarea hotărârii primei instanțe, emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea înaintată de Zinaida Arsenii către Nelea Chircu și Ion Rotaru cu privire la recunoașterea dreptului asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie și partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie și anume terenul cu nr.cadastral *****cu suprafața de 0,0994 ha și casa de locuit cu nr.cadastral ***** cu suprafața de 134 m.p în *****, ***** cu determinarea ½ cotă parte.

La 20 aprilie 2023, apelantul Rotaru Ion reprezentat de avocatul Crețu Doina a contestat cu apel hotărârea Judecătoria Orhei (sediul Central) din 22 martie 2023, solicitând casarea hotărârii primei instanțe, emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea principală să fie respinsă, iar acțiunea reconvențională să fie admisă.

Prin încheierea Colegiului Civil al Curții de Apel Chișinău din 26 septembrie 2023, nu s-a dat curs cererii de apel depusă de apelanta Arseni Zinaida reprezentată de avocatul Anatolie Bunduchi și s-a comunicat apelantei despre necesitatea prezentării prin intermediul cancelariei Curții de Apel Chișinău (mun. Chișinău, Teilor 4) a cererii de apel motivate pe suport de hârtie cu atâtea copii câți participanți la proces sânt, plus câte o copie pentru instanța de apel și a originalului dovezii de plată a taxei de stat în mărime de în mărime 8 008,15 lei.

La data de 19 octombrie 2023, apelanta Arseni Zinaida a depus cerere de apel motivată împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul Central) din 22 martie 2023, solicitând alăturarea la apelul declarat de Rotaru Ion împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Central din 22 martie 2023, casarea hotărârii primei instanțe, cu remiterea cauzei la rejudecare în instanța de fond.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 21 noiembrie 2023, cererea de apel declarată de Arseni Zinaida a fost restituită, încheierea enunțată fiind irevocabilă prin necontestare.

La data de 17.06.2024, Arseni Zinaida a depus o cerere de apel concretizată, solicitând casarea hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul Central) din 22 martie 2023 cu emiterea unei hotărâri noi prin care se va respinge cererea inițială de chemare în judecată și se vor admite cererile reconvenționale, după caz a solicitat remiterea cauzei la rejudecare în instanța de fond.

Potrivit încheierii Curții de Apel Nord din 13.03.2025, apelul concretizat din 17.06.2025, declarat de Arseni Zinaida împotriva hotărârii Judecătoria Orhei (sediul Central) din 22 martie 2023, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Nelea Chircu împotriva lui Ion Rotaru, cu privire la partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie și compensarea cheltuielilor de judecată, acțiunea reconvențională înaintată de către Ion Rotaru împotriva lui Nelea Chircu, intervenient principal Zinaida Arsenii, cu privire la recunoașterea dreptului asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie și partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie, și cererea intervenientul principal Zinaida Arsenii înaintată către Nelea Chircu și Ion Rotaru cu privire la recunoașterea dreptului asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie și partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie a fost restituit ca fiind tardiv.

Totodată, Colegiul ține să menționeze că prin încheierea Curții de Apel Bălți din 31.10.2024, cererea de apel depusă de Rotaru Ion împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul central) din 22 martie 2023, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Chircu Nelea către Rotaru Ion, cu privire la partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie și compensarea cheltuielilor de judecată și acțiunea reconvențională înaintată de către Rotaru Ion către Chircu Nelea, intervenient principal Arsenii Zinaida, cu privire la recunoașterea dreptului asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie și partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie și cererea intervenientul principal Arsenii Zinaida înaintată către Chircu Nelea și Rotaru Ion, cu privire la recunoașterea dreptului asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie și partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie a fost acceptată spre examinare, fiind intentată procedura de apel.

Argumentele părților:

În motivarea apelului, apelantul Ion Rotaru a invocat că Instanța de fond nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante cauzei si anume că Rotaru Ion, fiind în căsătorie cu Arsenii Zinaida, în perioada anilor 2000-2003 a început construcția casei de locuit cu 2 nivele, cu nr. cadastral *****, situat în raionul *****. La casa de locuit au fost ridicați pereții din piatră-de calcar, pereții despărțitori și acoperită cu țiglă.

Reține că circumstanța cu privire la faptul că casa de locuit cu 2 nivele, cu nr. cadastral *****, situată în raionul ***** era deja construită, în perioada când Rotaru Ion s-a căsătorit cu Chircu Nelea, în anul *****, se confirmă prin declarațiile date în instanța de fond de Chircu Nelea, declarațiile date în instanța de fond de martorul *****, declarațiile date în

instanța de fond de martorul *****, declarațiile date în instanța de fond de martorul *****, declarațiile date în instanța de fond de martorul *****.

Invocă totodată că instanța a apreciat arbitrar probele dosarului cum ar fi actul de constatare pe teren nr.754 din 07.04.2008 , eliberat de către ÎS „Cadastru", OCT Orhei în temeiul căruia s-a constatat că construcția este una nefinalizată, amplasată pe terenul cu nr.cadastral *****şi are gradul de finisare -76% şi beci- grad de finisare -92% şi Autorizația de construire nr.36 din 10.05.2000, ambele înscrisuri fiind temei de înregistrare a dreptului de proprietate după Rotaru Ion şi Chircu Nelea, iar instanța de fond a dat o apreciere greşită , or Actul de constatare a fost eliberat în timpul căsătoriei apelantului cu Chircu Nelea iar Autorizația de construire a fost eliberată în timpul căsătoriei apelantului cu Arsenii Zinaida.

Raportul de expertiză judiciară nr.1795-1802 din 01.12.2021 întocmit de Centrul Național de Expertize judiciare, care, pe de o parte, experții menționează că au examinat construcția nefinalizată cu nr. cadastral ***** iar pe de altă parte, concluzionează care este valoarea de piață a casei de locui şi nu a construcției nefinalizate , or la construcția nefinalizată, experții urmau a constata valoarea de piață și partajul materialelor de construcție și nu a casei de locuit propriu-zise.

La întocmirea raportului de expertiză, experții au aplicat metoda analizei comparative a vânzărilor din regiune în privința mai multor case de locuit și nu în privința materialelor de construcție, ceea ce a dus la o evaluare neîntemeiată.

Mai reține că instanța de fond a apreciat arbitrar și pct.7 din Raportul de expertiză judiciară nr.1795-1802 din 01.12.2021 întocmit de CNEJ or experții corect au concluzionat că: „Conform documentației prezentate s-a stabilit că lucrările de construcție a casei de locuit de pe ternul cu nr. cadastral 6453203.149, situat în raionul *****, au o vechime de 21 ani și au perioada de execuție din anul 2000 până în prezent iar vechimea lucrărilor de reparație este de 13 ani și perioada de executare este din anul 2008 până în prezent", or contrar acestei concluzii, instanța de fond neîntemeiat a admis acțiunea inițială şi a partajat bunul imobil casă de locuit prin atribuirea bunului imobil în proprietate exclusivă şi încasarea sultei din contul apelantului în valoare de ½ din valoarea de piață a bunului imobil.

Mai mult, relevă că instanța de fond a soluționat problema drepturilor unor persoane neantrenate în proces.

Potrivit Procesului-verbal de constatare întocmit de executorul judecătoresc Nicolăescu Nicolae , s-a constatat faptul că din august 2018 până în prezent, la casa de locuit cu nr. cadastral *****, situat în raionul ***** locuieşte concubina lui Rotaru Ion, *****, care declară că a efectuat şi ea îmbunătățiri considerabile la casa menționată.

Reține că instanța de fond examinând cauza, urma să atragă în proces şi pe *****, pentru a-i oferi posibilitatea de a-și formula toate apărările în mod efectiv, drepturile şi interesele sale, asupra îmbunătățirilor aduse în perioada 2018-prezent, la casa de locuit cu nr. cadastral *****, situat în raionul *****, îmbunătățiri ce au sporit simțitor valoarea acesteia.

Astfel, neatragerea în proces a ***** are drept consecință, soluționarea de către instanță a problemei drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces, adică neacordarea unui statut procesual de participant la proces, ce i-ar oferi posibilitatea de a-şi apăra în mod efectiv drepturile şi interesele, fapt care impune o limitare de acces la justiție, respectiv o încălcare a art. 6&1 CEDO, concluzie relevată de Curtea Europeană a Drepturilor Omului în cauza „Business şi Investiții pentru Toți contra Republicii Moldova" (13 ianuarie 2010, nr.39391/04). Soluționarea drepturilor unei persoane neantrenate în proces constituie temei

de casare a hotărârilor judecătoreşti, cu trimiterea cauzei la rejudecare în prima instanță.

La data de 17.07.2024, Apelantul Rotaru Ion a depus cerere de apel suplimentară prin care a invocat suplimentar argumente privind susținerea poziției sale.

Astfel, apelantul a relevat că Raportul de expertiză judiciară nr. 1795-1802 din 01.12.2021 întocmit de Centrul Naţional de Expertize judiciare, prin care s-a stabilit valoarea de piaţă a bunului imobil construcţia cu nr. cadastral ***** situat în raionul *****, la data evaluării 19.08.2021, or valoarea de piață urma a fi stabilită în următoarele perioade când Rotaru Ion a dus gospodărie comună cu prima soţie Arsenii Zinaida, anul 2000 până 03.04.2003 (data divorţului).

Când Rotaru Ion a continuat personal construcţia casei de locuit cu nr. cadastral ***** situat în raionul *****, în perioada de timp 04.04.2003- 09.02.2006.

Când Rotaru Ion a dus gospodărie comună cu a doua soţie Chircu Nelea, în perioada ***** (data înregistrării căsătoriei) - ***** (data înregistrării divorţului).

Când Rotaru Ion duce gospodărie comună din perioada de timp august 2018 şi până în prezent cu *****, fapt constatat de executorul judecătoresc Nicolăescu Nicolae.

În cadrul ședințelor de examinarea fondului cauzei în instanța de apel, avocatul Crețu Doina în interesele apelantului Rotaru Ion a pledat pentru casarea hotărârii Judecătoria Orhei (sediul Central) din 22 martie 2023, emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea principală să fie respinsă, iar acțiunea reconvențională să fie admisă.

Apelantul Rotaru Ion, în ședințele de examinarea fondului în instanța de apel a solicitat casarea hotărârii Judecătoria Orhei (sediul Central) din 22 martie 2023, emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea principală să fie respinsă, iar acțiunea reconvențională să fie admisă.

Avocatul Hamureac Oxana în interesele intimatei Chircu Nelea a pledat pentru respingerea cererii de apel depuse cu menținerea hotărârii Judecătoria Orhei (sediul Central) din 22 martie 2023.

Intimata Chircu Nelea a pledat pentru respingerea cererii de apel depuse cu menținerea hotărârii Judecătoria Orhei (sediul Central) din 22 martie 2023, explicând totodată că în anul 2007 a plecat împreună cu Rotaru Ion în *****pentru a face bani pentru reparația casei. Iar casa avea doar 4 pereți, la care un perete s-a dărâmat de la ploi.

Intervenientul principal, Arsenii Zinaida, în cadrul ședințelor de examinarea fondului în ordine de apel, nu s-a prezentat, nu a anunțat motivele imposibilității prezenței sale.

În corespundere cu prevederile art.379 alin. (2) Cod procedură civilă, neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanților acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului. În consecință, coroborând normele enunțate, Colegiul civil a considerat posibilă examinarea apelului în lipsa intervenientului principal.

Aprecierea instanţei de apel:

Analizând argumentele apelului în raport cu materialele cauzei, audiind depozițiile participanților la proces, colegiul civil consideră că apelul urmează a fi respins cu menținerea hotărârii instanței 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 mențină hotărârea primei instanţe.

Prima instanţă a examinat pricina 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 pronunțat o hotărâre legală şi întemeiată.

În cadrul examinării cauzei, instanţa a constatat că Rotaru Ion şi intervenientul principal Arsenii Zinaida, au fost în căsătorie, căsătoria acestora fiind încheiată la *****, ulterior desfăcută la *****.

Potrivit mențiunilor din buletinul de identitate emis pe numele lui Chircu Nelea, ultima a încheiat căsătoria cu Ion Rotaru la ***** căsătoria, aceasta fiind înregistrată la *****, cu numărul 11 (Vol. I, f.d. 6).

Potrivit certificatului de divorț seria D-IV nr.0558767, eliberat la 27.09.2016, în temeiul hotărârii Judecătoriei Orhei din *****, căsătoria încheiată între Nelea Chircu și Ion Rotaru, a fost desfăcută (Vol. I, f.d. 8).

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile eliberat la 19.09.2016, bunul imobil nr. *****(casa de locuit individuală) cu suprafața 134 m.p., amplasată în satul *****, este înregistrat cu drept de proprietate comună, cotă parte 1.0, după Rotaru Ion și Chircu Nelea, în temeiul actului de constatare pe teren (a construcției nefinalizate, gr.de fin 76%, cu subsol gr.de fin 92%) nr.754 din 07.04.2008 (6401/08/8819) și autorizație de construire nr.36 din 10.05.2000 (6401/08/8819), data înregistrării 08.04.2008 (Vol. I f.d. 7).

Astfel, Rotaru Ion și Chircu Nelea, în perioada căsătoriei au dobândit, la data de 08.04.2008, bunul imobil nr. *****(casa de locuit individuală) cu suprafața 134 m.p, amplasată în satul ***** în temeiul actului de constatare pe teren nr. 754 din 07.04.2008 și autorizației de construire nr. 36 din 10.05.2000.

Chircu Nelea și Rotaru Ion, la desfacerea căsătoriei nu au optat pentru partajul bunului comun, bunul imobil nr. *****(casa de locuit individuală) cu suprafața 134 m.p, amplasată în satul *****.

La data de 13 octombrie 2016, Chircu Nelea a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Rotaru Ion cu privire la partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie și compensarea cheltuielilor de judecată, solicitând instanței admiterea acțiunii și partajarea proprietății comune în devălmășie a bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat raionul *****, cu determinarea a câte ½ cotă parte lui Chircu Nelea şi Rotaru Ion.

Ulterior, avocatul Alexandru Iachimciuc, în interesele pârâtului Rotaru Ion, a depus acțiune reconvențională împotriva lui Chircu Nelea cu privire la recunoașterea bunului ca proprietate individuală, solicitând instanței recunoașterea bunului imobil cu nr. cadastral *****, casă de loc individuală cu suprafața 134 m2, proprietatea exclusivă a lui Rotaru Ion.

Conform încheierii protocolare din 12.12.2019, s-a admis intervenirea în proces a lui Arseni Zinaida, în calitate de intervenient principal și s-a primit cererea de chemare în judecată înaintată de Arseni Zinaida înaintată către Nelea Chircu și Ion Rotaru cu privire la recunoașterea dreptului asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie și partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie.

Arseni Zinaida a solicitat recunoașterea dreptului asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie, și anume a terenului cu nr. cadastral *****cu suprafața de 0.0994 ha şi a casei de locuit individuală cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 134 m.p. amplasate în raionul *****, determinarea cotelor părți din proprietatea comună în devălmășie a foștilor soți Arsenii Zinaida şi Rotaru Ion, recunoașterea după Arsenii Zinaida a dreptului de proprietate asupra ½ cotă parte din bunul imobil (teren) cu nr. cadastral *****cu suprafața de 0.0994 ha

şi bunul imobil (casa de locuit individuală) cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 134 m.p. amplasate în raionul *****.

La data de 21.02.2021, reclamantul Rotaru Ion, a depus cerere de concretizare a cerințelor, solicitând recunoașterea dreptului de proprietate comună în devălmășie a lui Ion Rotaru şi Zinaida Arseni asupra terenului cu nr. cadastral *****cu suprafața de 0.0994 ha şi casa de locuit individuală cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 134 m.p. amplasate în satul *****, și, partajarea bunurilor, terenului cu nr. cadastral *****cu suprafața de 0.0994 ha şi casa de locuit individuală cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 134 m.p. amplasate în *****, prin atribuirea în proprietate lui Ion Rotaru, iar lui Zinaida Arsenii a-i oferi o 1/2 din costul bunurilor din contul lui Ion Rotaru.

La data de 03.05.2022, Chircu Nelea a depus cerere de completare a temeiului acțiunii, prin care a solicitat partajarea proprietății comune în devălmășie a bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat în raionul *****, cu determinarea a câte ½ cotă parte Chircu Nelea și Rotaru Ion, să fie atribuit pârâtului Rotaru Ion bunul imobil cu numărul cadastral *****, situat în raionul ***** și să fie încasat de la pârâtul Rotaru Ion în beneficiul reclamantei Chircu Nelea echivalentul la ½ cotă-parte din bunul imobil cu numărul cadastral *****, situat în raionul *****, în mărime de 313 208,00 lei.

Prin hotărârea Judecătoria Orhei (sediul Central) din 22 martie 2023, cererea de chemare în judecată înaintată de Chircu Nelea a fost admisă parțial. Cererea reconvențională depusă de către Ion Rotaru împotriva lui Nelea Chircu, intervenient principal Zinaida Arsenii, cu privire la recunoașterea dreptului asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie și partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie, și cererea intervenientului principal Zinaida Arsenii înaintată către Nelea Chircu și Ion Rotaru cu privire la recunoașterea dreptului asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie și partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie, s-au respins. S-a partajat proprietatea comună în devălmășie, deținute de Nelea Chircu și Ion Rotaru, și anume bunul imobil cu nr. cadastral ***** (casa de locuit), situat în raionul *****, prin atribuirea bunului imobil în proprietate exclusivă și încasarea sultei în valoare de ½ din valoarea de piață a bunului imobil și s-a atribuit în proprietate exclusivă pârâtului Ion Rotaru, născut la *****, IDNP *****, din proprietatea comună în devălmășie cu fosta soție Nelea Chircu, născută la *****, IDNP *****, bunul imobil cu nr. cadastral ***** (casa de locuit), situat în raionul *****, estimat la valoarea de piață în sumă de 626 416,00 (șase sute douăzeci și șase mii patru sute șaisprezece) lei. S-a încasat din contul lui Ion Rotaru, născut la *****, IDNP *****, în beneficiul lui Nelea Chircu, născută la *****, IDNP *****, în calitate de sultă, suma de 313 208 (trei sute treisprezece mii două sute opt) lei, ce constituie ½ din valoarea de piață bunului imobil cu nr. cadastral ***** (casa de locuit), situat în raionul *****. S-a încasat din contul lui Ion Rotaru, născut la *****, IDNP *****, în beneficiul lui Nelea Chircu, născută la *****, IDNP *****, cheltuielile de judecată sub forma taxei de stat în sumă de 9 426,24 (nouă mii patru sute douăzeci și șase,24) lei și cheltuielile suportate pentru efectuarea expertizei în sumă de 9 100,00 (nouă mii una sută) lei.

La data de 18 aprilie 2023, apelanta Arseni Zinaida reprezentată de avocatul Anatolie Bunduchi a contestat cu apel hotărârea Judecătoria Orhei (sediul Central) din 22 martie 2023, solicitând casarea hotărârii primei instanțe, emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea înaintată de Zinaida Arsenii către Nelea Chircu și Ion Rotaru cu privire la recunoașterea dreptului asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie și partajarea bunurilor

proprietate comună în devălmășie și anume terenul cu nr.cadastral *****cu suprafața de 0,0994 ha și casa de locuit cu nr.cadastral ***** cu suprafața de 134 m.p în or.Orhei, ***** cu determinarea ½ cotă parte.

La 20 aprilie 2023, apelantul Rotaru Ion reprezentat de avocatul Crețu Doina a contestat cu apel hotărârea Judecătoria Orhei (sediul Central) din 22 martie 2023, solicitând casarea hotărârii primei instanțe, emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea principală să fie respinsă, iar acțiunea reconvențională să fie admisă.

Prin încheierea Colegiului Civil al Curții de Apel Chișinău din 26 septembrie 2023, nu s-a dat curs cererii de apel depusă de apelanta Arseni Zinaida reprezentată de avocatul Anatolie Bunduchi și s-a comunicat apelantei despre necesitatea prezentării prin intermediul cancelariei Curții de Apel Chișinău (mun. Chișinău, Teilor 4) a cererii de apel motivate pe suport de hârtie cu atâtea copii câți participanți la proces sânt, plus câte o copie pentru instanța de apel și a originalului dovezii de plată a taxei de stat în mărime de în mărime 8 008,15 lei.

La data de 19 octombrie 2023, apelanta Arseni Zinaida a depus cerere de apel motivată împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul Central) din 22 martie 2023, solicitând alăturarea la apelul declarat de Rotaru Ion împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Central din 22 martie 2023, casarea hotărârii primei instanțe, cu remiterea cauzei la rejudecare în instanța de fond.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 21 noiembrie 2023, cererea de apel declarată de Arseni Zinaida a fost restituită, încheierea enunțată fiind irevocabilă prin necontestare.

La data de 17.06.2024, Arseni Zinaida a depus o cerere de apel concretizată, solicitând casarea hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul Central) din 22 martie 2023 cu emiterea unei hotărâri noi prin care se va respinge cererea inițială de chemare în judecată și se vor admite cererile reconvenționale, după caz a solicitat remiterea cauzei la rejudecare în instanța de fond.

Potrivit încheierii Curții de Apel Nord din 13.03.2025, apelul concretizat din 17.06.2025, declarat de Arseni Zinaida împotriva hotărârii Judecătoria Orhei (sediul Central) din 22 martie 2023, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Nelea Chircu împotriva lui Ion Rotaru, cu privire la partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie și compensarea cheltuielilor de judecată, acțiunea reconvențională înaintată de către Ion Rotaru împotriva lui Nelea Chircu, intervenient principal Zinaida Arsenii, cu privire la recunoașterea dreptului asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie și partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie, și cererea intervenientul principal Zinaida Arsenii înaintată către Nelea Chircu și Ion Rotaru cu privire la recunoașterea dreptului asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie și partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie a fost restituit ca fiind tardiv.

Iar prin încheierea Curții de Apel Bălți din 31.10.2024, cererea de apel depusă de Rotaru Ion împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul central) din 22 martie 2023, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Chircu Nelea către Rotaru Ion, cu privire la partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie și compensarea cheltuielilor de judecată și acțiunea reconvențională înaintată de către Rotaru Ion către Chircu Nelea, intervenient principal Arsenii Zinaida, cu privire la recunoașterea dreptului asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie și partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie și cererea intervenientul principal Arsenii Zinaida înaintată către Chircu Nelea și Rotaru Ion, cu

privire la recunoașterea dreptului asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie și partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie a fost acceptată spre examinare, fiind intentată procedura de apel.

Potrivit prevederilor art. 373 alin. (1), (2) și (5) Codul de procedură civilă, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Prevederile legale enunțate în mod expres obligă instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instante, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar invocate de părți și este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Astfel, Colegiul Civil este ținut să se pronunțe asupra legalității hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul central) din 22 martie 2023 în limita apelului declarat de Rotaru Ion, or cererea de apel depusă de către Arsenii Zinaida a fost restituită prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 21 noiembrie 2023 cât și prin încheierea Curții de Apel Nord din 13.03.2025. Astfel, Colegiul Civil prezumă că hotărârea Judecătoria Orhei (sediul Central) din 22 martie 2023 în latura respingerii cererii intervenientului principal Zinaida Arsenii către Nelea Chircu și Ion Rotaru cu privire la recunoașterea dreptului asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie și partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie este legală și întemeiată.

Subsecvent, Colegiul ține să menționeze faptul că potrivit conform articolului 5 alin. (1) Cod de procedură civilă declară, că orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanța judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime.

Conform art.19 alin.(1) Codul familiei, bunurile dobândite de către soţi în timpul căsătoriei sunt supuse regimului proprietăţii în devălmăşie. Alin.(2) Regimul legal al bunurilor soţilor acţionează în măsura în care nu este modificat de contractul matrimonial.

Potrivit prevederilor art.20 alin.(1) Codul familiei, bunurile dobândite de către soţi în timpul căsătoriei aparţin ambilor cu drept de proprietate în devălmăşie, conform legislaţiei. Alin.(3) 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. Alin.(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.

Conform art.25 alin.(1) Codul familiei, împărţirea proprietăţii în devălmăşie a soţilor poate fi făcută atât în timpul căsătoriei, cât şi după desfacerea ei, la cererea oricăruia dintre soţi. Alin.(2) Proprietatea în devălmăşie poate fi împărţită în baza acordului dintre soţi.

Alin.(3) În caz de neînțelegere, determinarea cotei-părţi a fiecărui soţ în proprietatea în devălmăşie, precum şi împărţirea acesteia în natură, se face pe cale judecătorească.

Conform art.26 alin.(1) Codul familiei, la împărţirea proprietăţii în devălmăşie a soţilor şi determinarea cotelor-părţi din aceasta, părţile soţilor sunt considerate egale dacă contractul matrimonial nu prevede altfel. Alin.(2) Instanţa judecătorească este în drept să diferenţieze cotele-părţi în proprietatea în devălmăşie a soţilor, ținând cont de interesele unuia dintre soţi şi/sau de interesele copiilor minori.

Potrivit art. 7 alin. (1) Cod Civil modernizat, 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.

Potrivit art.346 alin.(1) Codul civil, fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părți ideale din bunul comun. Cotele-părți sânt prezumate a fi egale până la probă contrară.

Potrivit art. 366 alin. (1) Cod civil, în cazul în care dreptul de proprietate aparține concomitent mai multor persoane fără ca vreuna dintre ele să fie titularul unei cote-părți ideale din bunul comun, proprietatea este comună în devălmășie.

Conform prevederilor 371 Cod civil, „bunurile dobândite de soți în timpul căsătoriei sânt proprietatea lor comună în devălmășie dacă, în conformitate cu legea sau contractul încheiat între ei, nu este stabilit un alt regim juridic pentru aceste bunuri. (2) Orice bun dobândit de soți în timpul căsătoriei se prezumă proprietate comună în devălmășie până la proba contrară”.

În context, Colegiul relevă că căsătoria dintre Rotaru Ion şi Chircu Nelea a fost încheiată la *****, iar dreptul de proprietate al părților asupra casei de locuit individuală, cu nr. cadastral *****, situată în raionul *****, cu suprafața de 134 m.p., a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 08 aprilie 2008 (f. d. 7).

Totodată, potrivit prevederilor art.321 alin.(2) Codul Civil (în redacția în vigoare până la republicarea acestuia în Monitorul Oficial la 01.03.2019), în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Potrivit art. 37 alin. (1) Legea cadastrului bunurilor imobile, „consecințele juridice ale înregistrării apar după efectuarea înscrierii despre drepturile asupra bunului imobil în registrul bunurilor imobile. După efectuarea înscrierii în registrul bunurilor imobile, data autentică a înregistrării este data primirii cererii de înregistrare, care trebuie să fie inclusă în condica de cereri”.

Odată ce dreptul de proprietate asupra bunului imobil vizat a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile după înregistrarea căsătoriei dintre Ion Rotaru şi Nelea Chircu, acesta este atribuit regimului juridic al proprietății comune în devălmășie a soților.

Astfel, ținând cont de faptul că dreptul de proprietate asupra bunului nr. cadastral ***** a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile după înregistrarea căsătoriei dintre Ion Rotaru şi Nelea Chircu, acesta este atribuit regimului juridic al proprietății comune în devălmășie a soților.

Astfel, Colegiul Civil atestă că instanța de fond just a concluzionat asupra faptului că casa de locuit individuală cu suprafața 134 m.p, amplasată în satul *****, constituie proprietate comună în devălmășie a lui Nelea Chircu și Ion Rotaru.

Totodată, potrivit art. 370 Cod civil prevede că împărțirea bunului proprietate comună în devălmășie între coproprietarii devălmași se va face proporțional aportului fiecăruia la dobândirea bunului. Până la proba contrară, aportul coproprietarilor devălmași este prezumat a fi egal.

Conform prevederilor art.373 alin. (1) Cod civil, „în cazul împărțirii bunurilor proprietate comună în devălmășie a soților, părțile lor se consideră egale".

Potrivit art.345 alin.(1) Codul civil, proprietatea comună poate fi caracterizată prin delimitarea cotei fiecărui proprietar (proprietate pe cote-părţi) sau prin nedelimitarea cotelor-părţi (proprietate în devălmășie).

Instanța de fond just a dispus asupra partajării bunurilor dobândite în perioada căsătoriei cu determinarea după Chircu Nelea și după Rotaru Ion câte ½ (o doime) cote – părți ideale din bunul imobil nr. *****(casa de locuit individuală) cu suprafața 134 m.p, amplasată în satul *****, cu încetarea proprietății comune în devălmășie, or prin încheierea din 19.06.2020, s-a dispus efectuarea expertizei tehnice în construcții, în prezenta pricină, pentru stabilirea faptului dacă este posibilă partajarea în natură a bunului imobil cu nr.cadastral ***** (casă de locuit) amplasat în raionul *****, iar conform concluziilor raportului de expertiză judiciară nr.1795-1802 din 01.12.2021, partajarea bunului imobil cu nr. cadastral ***** (casă de locuit) amplasat în raionul *****, conform situației existente la momentul examinărilor vizuale, reieșind din caracteristicile tehnice şi legislația în vigoare ce reglementează formarea bunurilor imobile, nu este posibilă.

Totodată, în cadrul raportului de expertiză nominalizat, a fost stabilită valoarea de piață a casei de locuit cu nr. cadastral ***** situată în raionul *****, la data evaluării 19.08.2021 în sumă de 626 416,00 lei. (Vol. II, f.d.5-22).

Subsecvent, în conformitate cu dispozițiile art. 361 alin. alin. (1) şi (2) lit. a) Cod civil, împărțirea bunului proprietate comună pe cote-părţi se face în natură, proporțional cotei-părţi a fiecărui coproprietar. Dacă bunul proprietate comună pe cote-părţi este indivizibil ori nu este partajabil în natură, împărțirea se face prin: a) atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulte, în favoarea unui ori a mai multor coproprietari, la cererea lor.

Odată stabilit că bunul imobil nr. cadastral ***** situat în raionul ***** nu poate fi partajat în natură, Colegiul Civil constată că instanța de fond just a dispus atribuirea în proprietate a întregului bun după Rotaru Ion cu retribuirea Nelei Chircu a unei sulte bănești echivalente, după cum s-a solicitat în cererea concretizată, în mărime de 313 208,00 (trei sute treisprezece mii două sute opt) lei, ce constituie ½ din valoarea de piață bunului imobil cu nr. cadastral ***** (casa de locuit), situat în raionul *****.

Cu referire la dispoziția nr. 0201-23 a Consiliului Primăriei Peresecina la 06.04.2000 (Vol. I, f.d. 141), certificatul de urbanism şi autorizație în construcție a casei de locuit cu două nivele eliberată lui Rotaru Ion de Direcţia Arhitectură şi Urbanism la 10 mai 2000. (Vol.I, f.d.142-143) și certificatului-confirmare, nr.149 eliberat de Primăria satului Peresecina la 19.07.2019, se confirmă că, Rotari Ion deține în proprietate privată casa proprie de locuit cu nr. cadastral 6453203.149, S-0,0994 ha, conform dispoziției nr. 0201-23 din 06.04.2000; casa a fost construită în anul 2003, Colegiul Civil menționează că dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, iar dreptul de

proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** (casa de locuit), situat în raionul ***** a fost înregistrat potrivit actului de constatare pe teren nr. 754 din 07.04.2008 și autorizației de construire nr. 36 din 10.05.2000, la data 08.04.2008 dată la care Rotaru Ion și Chircu Nelea erau căsătoriți iar regimul bunurilor acumulat împreună era cel de proprietate comună în devălmășie.

Din considerentele menționate, Colegiul Civil consideră că instanța de fond just a respins acțiunea reconvențională a lui Rotaru Ion privind recunoașterea dreptului asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie împreună cu fosta soție Arsenii Zinaida, or obiectul acțiunii reprezintă partajul averii și nu rectificarea înscrierilor în registrul bunurilor imobile.

Mai mult, actele ce au servit la intabularea dreptului de proprietate asupra bunului imobil nr. cadastral ***** (casa de locuit), situat în raionul ***** nu au fost contestate, fiind valabile la ziua de azi.

Cu privire la argumentele apelantului referitor la neantrenarea în proces a concubinei lui Rotaru Ion, ***** care ar pretinde la îmbunătățirea bunului imobil obiect al litigiului în cauză, Colegiul Civil reține că acest argument a fost depus abia în instanța de apel împreună cu depunerea cererii de apel motivate, or instanța de fond nu era la cunoștință cu circumstanțele invocate, iar potrivit art. 240 alin. (3) Cod Procedură Civilă, „Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant”, iar hotărârea emisă de Judecătoriei Orhei (sediul central) din 22 martie 2023 nicicum nu o vizează pe *****.

Contrar argumentelor apelantului referitor la aprecierea probelor ca fiind arbitrară, Colegiul Civil relevă că potrivit art. 130 alin. (1) Cod Procedură Civilă RM, „Instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege”. Astfel verificând suplimentar argumentele instanței de fond raportate la materialele cauzei relevante în tandem cu obiectul litigiului dedus judecății, Colegiul Civil consideră că instanța de fond a dat apreciere obiectivă a fiecărei probe, având totodată în vedere relevanța, pertinența, admisibilitatea și forța probantă acestora.

Colegiul Civil ține să menționeze că în marea parte, argumentele apelantului se referă la circumstanțele cauzei pe care instanța de fond le-a dezbătut prin argumente critice raportate la prevederile legale ce guvernează cu speța litigioasă, iar instanța de apel este ținută să verifice în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă potrivit prevederilor art. 373 Cod Procedură Civilă.

La caz, instanța de fond a stabilit corect situația de fapt, reținând că imobilul litigios a fost finalizat și înregistrat în timpul căsătoriei dintre părți, ceea ce atrage aplicarea prezumției legale de proprietate comună în devălmășie, conform art. 26 alin. (1) din Codul familiei, or probele administrate în cauză (certificate primăriei, expertiza tehnico-imobiliară, declarațiile martorilor) confirmă că, la data încheierii căsătoriei dintre Rotaru Ion și Chircu Nelea, imobilul se afla într-un stadiu nefinalizat, iar lucrările de finisare și amenajare au fost realizate ulterior, cu contribuția ambilor soți.

Argumentele apelantului privind caracterul exclusiv al bunului sunt neîntemeiate, întrucât simplul fapt că lucrările de construcție au început anterior căsătoriei nu exclude dobândirea

dreptului de proprietate comună, în condițiile în care finalizarea și înregistrarea bunului s-au efectuat în timpul căsătoriei.

Mai mult, actul de înregistrare cadastrală din anul 2008, întocmit pe numele ambilor soți, are valoare de recunoaștere a coproprietății și confirmă voința comună a acestora de a deține bunul în devălmășie, la caz instanța de fond a aplicat corect dispozițiile art. 371 din Codul civil (în vigoare pînă la 01.03.2019), reținând prezumția de contribuție egală a soților la dobândirea bunului comun, în lipsa unor dovezi convingătoare care să demonstreze o contribuție disproporționată.

Critica apelantului privind calificarea greșită a bunului ca locuință finalizată este nefondată, întrucât expertiza judiciară a avut în vedere starea efectivă a construcției la momentul evaluării, iar aceasta reflectă realitatea de fapt existentă la data partajului, nu la momentul inițial al edificării.

La fel nu poate fi reținută susținerea privind atragerea concubinei ***** în cauză nu poate fi primită, întrucât aceasta nu a avut calitate de soție și nu a participat la dobândirea bunului în perioada relevantă. Eventualele îmbunătățiri ulterioare nu conferă drept de proprietate asupra imobilului partajat.

Instanța de fond a respectat principiul egalității soților prevăzut de art. 23 din Codul familiei, asigurând o repartiție echitabilă a valorii bunului prin atribuirea imobilului unuia dintre foștii soți și compensarea celuilalt prin plata unei sulte corespunzătoare, or valoarea bunului stabilită de expertiză este temeinic fundamentată și nu a fost contestată în mod convingător de apelant, astfel încât cuantumul sultei stabilite de instanța de fond (313 208 lei) este justificat și echitabil.

Prin urmare, instanța de apel ajunge la concluzia că hotărârea primei instanțe este echitabilă și corespunde atât criteriilor legale, cât și realității socio-economice a părților, reflectând contribuția efectivă a fiecărui soț la dobândirea și menținerea bunului comun.

În totalitatea ideilor, sus-citate, Colegiul atestă despre lipsa temeiurilor de a interveni în soluția instanței de fond, deoarece ultima corect a stabilit starea de fapt și corect a identificat și aplicat cadrul legal pertinent situației litigioase, dedusă judecății, motivele invocate de apelant în necesitatea combaterii concluziei instanței de fond în partea casării hotărârii instanței de fond urmând a fi respinse.

Astfel, din considerentele menţionate 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 conformitate cu art. 385 lit. a) CPC, Colegiul civil,-

D E C I D E :

Respinge apelul declarat de Rotaru Ion.

Menține hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul central) din 22 martie 2023, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Chircu Nelea către Rotaru Ion, cu privire la partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie și compensarea cheltuielilor de judecată și acțiunea reconvențională înaintată de către Rotaru Ion către Chircu Nelea, intervenient principal Arsenii Zinaida, cu privire la recunoașterea dreptului asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie și partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie și cererea intervenientul principal Arsenii Zinaida înaintată către Chircu Nelea și Rotaru Ion, cu

privire la recunoașterea dreptului asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie și partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie.

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

Președintele completului,
judecător Grosu Stanislav

Judecătorii: Țihonschi Alina Holban Radu