Dispozitivul hotărîrii pronunţat public la 17 iunie 2024

Cererea de apel înregistrată la data de 04 iulie 2024

Conform art. 236 alin. (6) CPC în cazurile prevăzute la alin.(5), completul de judecată va întocmi hotărîrea integrală în termen de 45 de zile lucrătoare de la data solicitării, atacării sau pronunţării dispozitivului hotărîrii, după caz.

Dosarul nr. 2-4194/2023
Cererea nr. 2-23030728-12-2-28022023

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

17 iunie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din
Preşedinte de şedinţă, judecător Georgeta Grozav
Grefier Ana Ciobanu

Cu participarea:
R/Reclamantului – avocat Gheorghe Botezatu, mandat ***** din 27 februarie 2023,
R/pîrîtei – avocat Svetlana Voevuţkaia-Pîslariuc, mandat ***** din 25 octombrie 2023,

examinînd în şedinţă de judecată publică cererea de chemare în judecată depusă de Condratenco Stanislav către Condratenco (Cebanu) Lucia privind încasarea sumei – compensaţia a 50% din valoarea de piaţă a bunului imobil şi a cheltuielilor de judecată,

c o n s t a t ă:

La 27 februarie 2023, Condratenco Stanislav a înaintat cerere de chemare în judecată către Condratenco (Cebanu) Lucia privind încasarea sumei – compensaţia a 50% din valoarea de piaţă a bunului imobil şi a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamantul a invocat că părțile au concubinat în anul 2010-2011, ulterior s-au aflat o perioadă în căsătorie, au divorțat, după care au avut perioade de concubinaj, ultima pînă în luna martie anul 2020 inclusiv. Fiind în una din perioadele de

concubinaj a dobîndit și a înregistrat pe numele pîrîtei apartamentul ***** din *****, mun. Chișinău, nr. cadastral *****, care include debara în aceiași clădire și loc de parcare personal (în continuare apartament). Pîrîta nu a achitat reclamantului sau altcuiva pentru apartament. Ulterior, pîrîta nu a respectat înțelegerile cu reclamantul de la ultima despărțire a lor din anul 2020 și de cîțiva ani de la ultima despărțire pîrîta a posedat exclusiv apartamentul - dar nu i-a achitat nimic reclamantului sau altcuiva pentru apartament - din ce, odată ce a fost dobîndit de reclamant în concubinaj cu pîrîta, rezultă că pîrîta urmează să-i achite cel puțin 50% din valoarea de piață a acestuia

Avocatul Gheorghe Botezatu în interesele reclamantului Condratenco Stanislav a susținut că reclamantul este cetățean al R. Moldova, domiciliat conform adresei indicate în titlu. Pîrîta este cetățeană a R. Moldova, cu domiciliul la aceiași adresă ca și reclamantul dar care din anul 2020 locuiește la adresa *****, *****, Chișinău. În confirmare a atașat la prezenta ca anexa nr. 2 copia confirmată a buletinului de identitate al pîrîtei. Părțile s-au aflat în căsătorie în perioada anilor 2011-2013, pînă la căsătorie părțile au concubinat în perioada anului 2010-2011. Aceste fapte se confirmă prin copia confirmată a certificatului de divorț atașat la această cerere ca anexa nr. 3. Din căsătorie părțile au un fiu minor comun ***** data nașterii *****, pe care părțile îl cresc și educă în comun chiar dacă nu locuiesc împreună din martie anul 2020. Aceste fapte se confirmă prin copia confirmată a certificatului de naștere al fiului atașat la această cerere ca anexa nr. 4. Chiar dacă părțile au divorțat în anul 2013, în anul 2014 părțile au început a concubina din nou - cu cîteva întreruperi au concubinat pînă în martie 2020 inclusiv cînd s-a început starea excepțională legată de ajungerea pandemiei globale de Covid-19 în R. Moldova. Apartamentul este parte a blocului de locuit de 6 apartamente de la adresa menționată, construit și dat în exploatare din sursele financiare proprii și lucrul reclamantului și cîtorva colegi ai săi. Terenul din ***** pe care se află clădirea din care face parte apartamentul a fost cumpărat din mijloace bănești ale reclamantului cu colegi ai săi în anul 2016 și înregistrat cu cotă de 40% în numele pîrîtei. După finalizarea construcției și darea în exploatare a clădirii în care se află apartamentul în anul 2018 între toți participanții la construcție a fost încheiat contract din 15 noiembrie 2018 prin care partea ce-i revenea reclamantului din construcție - apartamentul cu debara și loc de parcare a fost înregistrat în numele pîrîtei.

Reclamantul a invocat că în confirmarea drepturilor sale asupra apartamentului, se constată că partea predominantă a actelor și acțiunilor necesare pentru construcția și darea în exploatare a clădirii din care face parte apartamentul au fost perfectate/semnate de reclamant și care au dus și la dobândirea și înregistrarea în registrul bunurilor imobile a apartamentului în numele pîrîtei. Aceste fapte se confirmă prin copia confirmată a avizului de plată a impozitului pe construcție achitat tot de reclamant, din anul 2018,

adresat de Serviciul Fiscal de Stat pîrîtei la adresa *****, mun. Chișinău, apartament în proprietatea mamei reclamantului înregistrat ca domiciliul pîrîtei, în care în ultimii ani de concubinaj au locuit părțile, atașată la cerere ca anexa nr. 5, copia confirmată a contractului de încetare a proprietății comune prin divizare din 15 noiembrie 2018 atașată ca anexa *****, copia confirmată a actului de recepție finală a clădirii în care se află apartamentul toate semnate de reclamant, atașată la cerere ca anexa nr. 7, imprimarea confirmată din registrul bunurilor imobile referitor la apartament și referitor la clădire atașate la cerere ca anexa nr. 8 și 9.

Avocatul Gheorghe Botezatu în interesele reclamantului Condratenco Stanislav a declarat că după ultima despărțire în martie anul 2020, apartamentul a rămas în posesia exclusivă a pîrîtei - și s-a aflat în posesia exclusivă a acesteia ani de zile. În această situație, pîrîta urmează să achite reclamantului cel puțin compensație a 50% din valoarea de piață a apartamentului. Reieșind din prețurile medii de piață la data acestei cereri rezultă că valoarea de piață medie a apartamentului de an de construcție și caracteristici tehnice similare constituie 130.000,00 Euro, din care 50% constituie 65.000,00 Euro. Aceste fapte se confirmă prin imprimările de anunțuri de vânzare de pe pagina www.999.md calculul prețului/valorii medii atașate la această cerere ca anexa *****0. Reclamantul a expediat pretenție către pîrîtă atît prin poștă recomandată cît și prin poștă electronică prin care a solicitat achitarea compensației menționate în mod amiabil. Acest fapt se confirmă prin copia confirmată a pretenției și chitanței poștale de trimitere cît și primirea scrisorii de poștă electronică atașate la această cerere ca anexa *****1. Pîrîta nu a răspuns la pretenția reclamantului și nu a achitat compensațiile solicitate, din ce drepturile reclamantului urmează să fie restabilite de instanța de judecată.

Totodată, avocatul Gheorghe Botezatu în interesele reclamantului Condratenco Stanislav a invocat că terenul, clădirea din care face apartamentul, și însăși apartamentul au fost cumpărate și construite din mijloacele bănești ale reclamantului și colegilor săi de lucru. Fiind proiectant de profesie, reclamantul a întocmit proiectul clădirii în care se află apartamentul, s-a ocupat personal de toată documentația și procedurile de autorizare, construcție, și recepție finală și înregistrare a clădirii și nemijlocit a apartamentului. Construcția a fost efectuată din mijloacele bănești ale reclamantului și colegilor săi de lucru proporțional. Pîrîta nu a investit și nu a participat cu careva mijloace bănești la construcția casei. Pîrîta nu a achitat pentru apartament nici reclamantului și nici la careva altă persoană. Pîrîta nu a respectat înțelegerile părților la ultima despărțire din anul 2020 și a continuat să posede personal fără reclamant apartamentul și continuă să-l posede și la data acestei cereri. Mai mult, pînă la ultima despărțire cu reclamantul, pîrîta locuia cu reclamantul și deținea domiciliu înregistrat în apartamentul ce aparține mamei reclamantului din *****. Ulterior, însă pîrîta s-a mutat cu traiul în apartamentul în care

locuiește și la data acestei cereri. În așa situație, pîrîta urmează să execute cel puțin obligația de a compensa reclamantului 50% din valoarea de piață a apartamentului. Din circumstanțele expuse, prin prisma normelor de drept aplicabile, se constată că reclamantul fiind în concubinaj cu pîrîta, în anul 2016 a dobîndit cotă-parte din terenul pe care se află clădirea în care se află apartamentul și a înregistrat-o pe numele pîrîtei.

Reclamantul a solicitat de a dispune încasarea de la pîrîtă în beneficiul reclamantului a sumei de 65.000,00 Euro compensație a 50% din valoarea de piață a apartamentului ***** din *****, mun. Chișinău, nr. cadastral *****, încasarea de la pîrîtă a sumei de 25.000,00 lei taxă de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată, încasarea de la pîrîtă a cheltuielilor de asistență juridică, suma cărora va fi concretizată ulterior.

La data de 31 octombrie 2023 avocatul Voevuțkaia-Pîslariuc Svetlana în interesele pîrîtei Condratenco Lucia a depus referință la cererea de chemare în judecată, prin care a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată (f.d. 163-169). În motivarea poziţiei a invocat că privitor la bunul imobil - nr. cadastral *****, apartamentul *****, situate în mun. Chișinău, *****, potrivit materialelor cauzei se constată, că în baza contractului de vînzare-cumpărare, ***** din 25 ianuarie 2016, autentificat notarial, în calitate de coproprietari pe cote părți, Condratenco Lucia a procurat 40% și respectiv ***** 60% din bunul imobil teren pentru construcții, suprafața de 0,0634 ha și construcția – casa individuală, cu suprafața de 68,9 m.p., nr. cadastral *****, situat în mun. Chişinău, *****. În baza actului de predare - primire ***** din 30 iulie 2018, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 09 august 2018, Condratenco Lucia și *****, au obținut dreptul de proprietate pe cote-părți, de 40% şi respectiv - 60%, asupra construcției, cu suprafața la sol de 276,9 m.p., nr. cadastral .05, situată în mun. Chișinău, *****. Ulterior, prin contractul de încetare a proprietății comune pe cote-părți prin divizare, autentificat notarial ***** din 15 noiembrie 2018, coproprietarii Condratenco Lucia și *****, au decis divizarea în natură a bunului imobil, în încăperi izolate. Astfel lui Condratenco Lucia au fost repartizate în proprietate, încăperile izolate (apartamente): ***** suprafața de 103,1 m.p. nr. cadastral *****; nr. 2 locativă cu 103,4 m.p. nr. cadastral *****, ***** locativă cu suprafața de nr. cadastral *****; nelocativă cu suprafața de 33,9 m.p. nr. cadastral ***** și nelocativă cu suprafața de 31,1 m.p. nr. cadastral *****. În temeiul contractului de încetare a proprietății comune pe cote-părți prin divizare autentificat notarial ***** din 15 noiembrie 2018, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 20 noiembrie 2018. Condratenco Lucia a obținut dreptul de proprietate 1.0 cotă parte, asupra apartamentului *****, suprafața de 103,2 m.p. nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, *****.

Pîrîta a invocat privitor la afirmațiile reclamantului, precum că, *"...blocul de locuit de 6 apartamente a fost construit și dat în exploatare din surse financiare proprii... ", "...terenul din *****... a fost cumpărat din mijloacele bănești ale reclamantului cu colegii săi în anul 2016 și înregistrat cu cotă parte de 40% pe numele pîrîtei",* cu certitudine declară că aceste nu corespund adevărului și sînt pur declarative. La acest capitol nefiind prezentate careva probe pertinente si admisibile. Evidențiază faptul, că Condratenco Stanislav nu a fost parte a contractului de vînzare - cumpărare, ***** din 25 ianuarie 2016 și respectiv contractului de încetare a proprietății comune cote-părți prin divizare, coproprietarii, ***** din 15 noiembrie 2018. Privitor la afirmațiile reclamantului, precum că *"partea predominantă a actelor și acțiunilor necesare pentru construcția și darea în exploatare a clădirii au fost perfectate/semnate de Reclamant",* evidențiază faptul, că din conținutul contractului de încetare a proprietății comune pe cote-părți prin divizare, coproprietarii, ***** din 15 noiembrie 2018, se constată că Condratenco Stanislav a acționat în calitate de reprezentant al coproprietarului *****, care posibil i-a delegat careva împuterniciri de reprezentare. Însă faptul dat nu conferă dreptul reclamantului de a pretinde dreptul de proprietate. Or, prin contractul de mandat o parte (mandant) împuternicește cealaltă parte (mandatar) de a o reprezenta la încheierea de acte juridice sau în alt mod de a afecta direct poziția juridică a mandantului în raport cu un terț, iar mandatarul, prin acceptarea mandatului, se obligă să acționeze în numele și pe contul mandantului. Totodată, potrivit actului de recepție ***** din 30 iulie 2018, se atestă că Condratenco Stanislav a fost membru al comisiei de recepției. Comisia ce în temeiul prevederilor legale avea atribuții să verifice respectarea de către executant a îndeplinirii obligațiilor în conformitate cu prevederile contractului și ale documentației de execuție. Astfel, atît calitatea de reprezentant al coproprietarului *****, cît și calitate de membru al comisiei de recepție, nu generează apariția dreptului de proprietate. De asemenea considerăm irelevante speței și faptul că avizul de plată a impozitului, a parvenit la adresa apartamentul care era în proprietate mamei reclamantului. Circumstanța dată nu denotă, nimic altceva decît faptul că pîrîta a avut înregistrată viza de domiciliul, la adresa dată.

Avocatul Voevuțkaia-Pîslariuc Svetlana în interesele pîrîtei Condratenco Lucia a menţionat referitor la poziția părții reclamante, precum că părțile au concubinat în anul 2010-2011, au divorţat, după ce au avut perioade de concubinaj, ultima pînă în luna martie 2020. Astfel, căsătoria între Condratenco Stanislav și Condratenco Lucia, a fost încheiată la 26 februarie 2011. Din căsătorie la data de *****, s-a născut copilul *****. Prin hotărîrea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău, din 12 septembrie 2013, căsătoria a fost desfăcută. Ca urmare părțile s-au aflat în relații de căsătoriei de la data de *****pînă la 12 septembrie 2013. Consideră eronată aprecierea părții reclamante, privitor la faptul

că, după desfacerea căsătoriei (12 septembrie 2013), părțile au avut perioade de concubinaj, ultima pînă în luna martie 2020. La acest capitol a menționat, că raportul de concubinaj și respectiv o definiție acestui raport reglementat în legislația Republicii Moldova. În teorie concubinajul este definit, ca relație în care doi adulți hotărăsc să trăiască ca familie şi să ducă gospodărie în comun, fără a se căsători. Altfel spus, concubini sînt persoanele aflate în relații identice celora dintre soți, fără înregistrarea căsătoriei. Într-adevăr Condratenco Lucia nu neagă faptul că a avut înregistrată viza de domiciliu şi a locuit periodic cu copilul minor *****, în apartamentul situat pe str. Trandafirilor, ce aparținea mamei reclamantului. În acest apartament avea viza de reședință şi locuia reclamantul Condratenco Stanislav. La această decizie părțile au ajuns pentru a nu afecta copilul minor comun *****, ca urmare a desfacerii căsătoriei. Astfel, părţile au locuit în anumite perioade, în același apartament, doar din cauza copilului. Totodată, după desfacerea căsătoriei părțile nu au dus viață familiară, fiecare fiind liber modul său de viață, inclusiv și conjugală. Părţile nu au dus gospodărie comună și nu au avut careva înțelegeri privitor la activitatea patrimonială comună, fiecare fiind independent din punct de vedere financiar şi patrimonial. Însă, ţinînd cont de faptul că raportul de concubinaj nu este reglementat în legislația R. Moldova, fiecare parte este liber de a da propria apreciere.

De asemenea au argumentat că făcînd abstracție de faptul, că partea reclamantă califică relațiile dintre părți, după desfacerea căsătoriei, ca relații de concubinaj, consideră că, chiar și în cazul cînd între părți ar fi existat relații de concubinaj, adică relații asemănătoare celora dintre soți și gospodărie în comun, fără înregistrarea căsătoriei, consideră că acțiunea înaintă de Condratenco Stanislav este una neîntemeiată. În speță, partea reclamantă, de facto invocă existența dreptului de proprietate comună în privinţa bunului imobil nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, *****. După cum a menționat supra, raporturile de concubinaj nu este reglementat în Republicii Moldova. Totodată afirmația părții reclamante, precum că potrivit p. 1 lit. r) al Hotărârii n nr. 768 din 12 octombrie 2011 concubinajul este echivalat cu căsătorie neînregistrată, una eronată (foarte eronată). Or, Hotărîrea Guvernului nr. 768 din 12 octombrie 2011, este cu ”cu privire la aprobarea Programului național strategic în domeniul securității demografice a Republicii Moldova (2011-2025). Iar, p. 1 lit. r), a hotărârii invocate de partea reclamantă, se referă la, *„1. Cartea Verde, examinată și acceptată de Comisia națională pentru populație și dezvoltare, în calitate de instrument facilitar de evaluare pentru creșterea relevanței politicilor conținute în Program, denotă următoarele tendințe demografice cu precădere din peroada anilor 1999-2009, și previziunea lor pentru perioadele ulterioare: a) numărul populației a scăzut anual în medie cu cca 8,0 mii persoane și are tendințe de scădere în continuare; b) scăderea bruscă a ratei natalității,*

fertilităţii, care se va menţine din cauza diminuării generaţiilor de vîrstă fertilă şi amînarea naşterilor la vîrstă mai înaintată; c) nivelul de mortalitate generală, mai accentuat în mediul rural, are valori descendente, dar rămîne ridicat în comparaţie cu cel din ţările dezvoltate; d) se atestă micşorarea ratei mortalităţii materne; (....) r) se majorează vîrstă medie la prima căsătorie, vîrstă mamei la prima naştere, rata divorţialităţii, numărul cuplurilor în concubinaj/căsătorii neînregistrate, numărul copiilor născuţi în afara căsătoriei, al familiilor monoparientale. Evidențiază, că în conformitate cu legislația RM, regimul juridic al bunurilor dobîndite de către soți, anume proprietatea în devălmășie, nu este aplicabil și concubinilor, indiferent de durata conviețuirii acestora. Prin urmare, asupra concubinajului nu se aplică analogic normele Codului familiei sau ale altor legi ce reglementează dreptul de coproprietate al soţilor. La caz, din actele anexate la materialele cauzei, se atestă cu certitudine faptul, că Condratenco Lucia, în baza actului juridic, după desfacerea căsătoriei (peste 5 ani), a obținut dreptul de proprietate (1.0 cota parte) în privința bunului imobil, nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, *****. regimul juridic bunului imobil nr. nr. cadastral *****, situat în . *****, a fost, și este înregistrat ca fiind proprietate personală a Luciei Condratenco (1 cotă parte), fiind dobîndit de ea personal, fără aportul reclamantului Deși reclamantul Condratenco Stanislav a invocat temeiul apariției proprietății contravaloare cărei o pretinde, aflarea în relații de concubinaj cu pîrîta Condratenco Lucia, acest fapt nu modifică regimul juridic al bunurilor. Or, concubinajul nu constituie temei de apariție a proprietății comune. Privitor la invocarea de către partea reclamantă a prevederilor ce reglementează contractul de societate civilă și respectiv Hotărârea Explicativă a Plenului CSJ nr. 2 din *privire la aplicarea unor dispoziţii ale Codului civil şi ale altor acte normative referitoare la dreptul de proprietate privată asupra imobilelor, inclusiv asupra construcţiilor anexe,* pîrîta Condratenco Lucia a menționat, că între părți, nici în timpul nici după desfacerea căsătoriei, nu a existat nici o înțelegere și nu a fost încheiat nici un act, contract, acord, etc., privitor la activitatea comună în scopul de a dobîndi careva bunuri comune sau a desfășura careva activitate comună. Astfel, specific relației de concubinaj, este că regimul juridic al bunurilor dobîndite în timpul acestui tip de conviețuire poate fi de proprietate comună doar în cazul existenței unui acord (care urmează probat) și doar dacă unul dintre concubini va putea proba contribuția sa la achiziționarea bunului. În speță, reclamantul Condratenco Stanislav, deși a invocat faptul că a obținut din mijloace proprii bunul imobil, a cărui contravaloare în mărime de 1/2 o solicită, totuși, nu a prezentat în acest sens nici un acord de activitate comună încheiat cu pîrîta în scopul dobîndirii bunului în comun și nu a prezentat probe care a fost aportul său. Or, conform art. 118 Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească

circumstanțele pe care le rocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Audiind participanții la proces, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată consideră necesar de a respinge cererea înaintată Condratenco Stanislav, reieșind din următoarele considerente.

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

Potrivit 240 alin. (1) CPC, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

Din materialele cauzei se constată că, prin Hotărîrea Judecătoriei sectorul Botanica mun. Chişinău din 15 octombrie 2013, a fost desfăcută căsătoria încheiată între Condratenco Stanislav şi Condratenco Lucia (f.d. 12).

Din căsătorie la data de ***** s-a născut copilul minor ***** (f.d. 13).

Potrivit actului de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente finanţate din mijloacele financiare proprietate privată ***** din 30 iulie 2018, s-a propus spre recepţie Casa de locuit pentru 2 familii, nr. cadastral ***** din *****, mun. Chişinău. În pct. 4 al actului, Comisia de recepţie a motivat propunea făcută prin constatarea finalizării lucrărilor şi prin documentaţia prezentată (f.d. 21 - 22).

Pct. 1 al actului menţionat, indică că Comisia de recepţie şi-a desfăşurat activitatea în intervalul iulie 2018, fiind formată din: ***** şi Condratenco Lucia – investitor; ***** – membru, diriginte de şantier; Condratenco Stanislav – membru, inginer şef proiectant; ***** – membru, responsabil tehnic şi ***** – membru, arhitec şef (f.d. 21).

Ulterior, prin contractul de încetarea proprietăţii comune pe cote-părţi prin divizare din 15 noiembrie 2018, subsemnaţii ***** reprezentat de Condratenco Veaceslav, care acţionează în baza de procură şi Condratenco Lucia, pct. 2.2. au decis divizarea în natură a bunului imobil – obiect al prezentului contract în încăperi izolate noi, cu înregistrarea drepturilor în Registrul bunurilor imobile după cum urmează:

1. ***** va obţine cu titlu de proprietate:
   - Încăpere izolată locativă nr. 3, cu suprafaţa de 103,3 m.p., cu numărul cadastral *****, aceasta constituind 12,80% din terenul şi construcţia cu numerele cadastrale *****; *****.05;

- Încăpere izolată locativă nr. 4 cu suprafaţa e 103,1 m.p., cu numărul cadastral *****, aceasta constituind 12,77% din terenul şi construcţia cu numerele cadastrale *****; *****.05;
- Încăpere izolată locativă nr. 5, cu suprafaţa de 103,1 m.p., cu numărul cadastral *****, aceasta constituind 12,77% din terenul şi construcţia cu numerele cadastrale *****; *****.05;
- Încăpere izolată locativă, cu suprafaţa de 28,4 m.p., cu numărul cadastral *****, aceasta constituind 3,52% din terenul şi construcţia cu numerele cadastrale *****; *****.05;
- Încăpere izolată locativă, cu suprafaţa de 28,9 m.p., cu numărul cadastral *****, aceasta constituind 3,58% din terenul şi construcţia cu numerele cadastrale *****; *****.05;
- Încăpere izolată locativă, cu suprafaţa de 31,9 m.p., cu numărul cadastral *****, aceasta constituind 3,95% din terenul şi construcţia cu numerele cadastrale *****; *****.05;
- Încăpere izolată locativă, cu suprafaţa de 33,9 m.p., cu numărul cadastral *****, aceasta constituind 4,20% din terenul şi construcţia cu numerele cadastrale *****; *****.05;

2. Condratenco Lucia va obţine cu titlu de proprietate:
   - Încăpere izolată locativă *****, cu suprafaţa de 103,1 m.p., cu numărul cadastral *****, aceasta constituind 12,77% din terenul şi construcţia cu numerele cadastrale *****; *****.05;
   - Încăpere izolată locativă nr. 2, cu suprafaţa de 103,4 m.p., cu numărul cadastral *****, aceasta constituind 12,81% din terenul şi construcţia cu numerele cadastrale *****; *****.05;
   - Încăpere izolată locativă *****, cu suprafaţa de 103,2 m.p., cu numărul cadastral *****, aceasta constituind 12,78% din terenul şi construcţia cu numerele cadastrale *****; *****.05;
   - Încăpere izolată locativă, cu suprafaţa de 33,9 m.p., cu numărul cadastral *****, aceasta constituind 4,20% din terenul şi construcţia cu numerele cadastrale *****; *****.05;
   - Încăpere izolată locativă, cu suprafaţa de 31,1 m.p., cu numărul cadastral *****, aceasta constituind 3,85% din terenul şi construcţia cu numerele cadastrale *****; *****.05.

Conform pct. 2.4 din contract, dreptul de proprietate se va dobîndi de către părţi, în modul indicat în pct. 2.2. al prezentului contract, din momentul înregistrării acestuia în

Registrul bunurilor imobile ţinut de Serviciul Cadastral Chişinău al Instituţiei Publice Agenţia Servicii Publice (f.d. 17).

La data de 20 noiembrie 2018 Condratenco Lucia a înregistrat dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** în Registrul bunurilor imobile, temeiul înscrierii contractul de încetarea proprietăţii comune pe cote-părţi prin divizare (f.d. 23).

Prin pretenţia din 20 februarie 2023, Condratenco Stanislav a solicitat lui Condratenco Lucia să îi achite fostului soţ 50% din valoarea de piaţă a apartamentului (f.d. 39-43).

La 27 februarie 2023, Condratenco Stanislav a înaintat cerere de chemare în judecată prin care a solicitat de a dispune încasarea din contul pîrîtei Condratenco Lucia a sumei de 65.000 euro compensaţie a 50% din valoarea de piaţă a apartamentului ***** diin *****, mun. Chişinău, nr. cadastral ***** (f.d. 3-8).

Conform art. 7 alin. alin. (1) - (4) Cod civil în redacția din 01 martie 2019, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. Legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare. De la data intrării în vigoare a legii noi, efectele legii vechi încetează, cu excepţia cazurilor în care legea nouă prevede altfel. În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

Reieșind din prevederile normei enunțate supra, instanța de judecată relevă că litigiul iscat între Condratenco Stanislav către Condratenco (Cebanu) Lucia este guvernat de Codul civil în redacția în vigoare până la 01 martie 2019, or, situația juridică iscată în speță se referă la acțiunile constituite în anul 2018.

Conform art. 8 alin. alin. (1), (2) lit. f) Cod civil *(în redacția până la 01 martie 2019)*, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane.

Conform art. 214 alin. (1) Cod Civil *(în redacția până la 01 martie 2019)*, actul juridic ce are ca obiect bunuri imobile urmează să fie înregistrat în modul stabilit prin lege.

Art. 215 Cod Civil *(în redacţia până la 01 martie 2019)*, Dacă actul juridic ce urma să fie înregistrat este încheiat în forma cerută de lege, însă partea obligată se eschivează de la înregistrarea acestuia sau dacă a expirat termenul stabilit de lege pentru înregistrare, instanţa de judecată, la cererea părţii interesate, este în drept să dispună prin hotărîre înregistrarea actului juridic. În cazul acesta, actul juridic se înregistrează în baza hotărîrii instanţei de judecată. (2) Partea care s-a eschivat neîntemeiat de la înregistrarea actului juridic este obligată să repare celeilalte părţi prejudiciul cauzat prin întîrzierea înregistrării actului juridic.

Conform art. 315 Cod Civil *(în redacţia până la 01 martie 2019),* (1) Proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. (2) Dreptul de proprietate este perpetuu. (3) Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terţ.

Potrivit art. 320 Cod Civil *(în redacţia până la 01 martie 2019)*, (1) Dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobîndeşte de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel. (2) Dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietate.

Art. 321 Cod Civil *(în redacţia până la 01 martie 2019)*, prevede că (1) Dreptul de proprietate este transmis dobînditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel. (2) În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

La caz instanța reiterează că pîrîta Condratenco Lucia după defacerea căsătoriei a dobîndit bunul imobil – apartamentul ***** din *****, mun. Chișinău, nr. cadastral, *****, conform contractului de încetare a proprietăţii comune pe cote-părţi prin devizare.

Conform art. 496 alin. (1) Cod Civil *(în redacţia până la 01 martie 2019),* (1) În registrul bunurilor imobile sînt descrise imobilele şi sînt indicate drepturile reale care au ca obiect aceste bunuri.

Potrivit art. 497 Cod Civil *(în redacţia până la 01 martie 2019)*, (1) Înscrierile făcute în registrul bunurilor imobile se prezumă autentice şi complete pînă la proba contrară. (2) Conţinutul registrului este considerat autentic în favoarea celui care a dobîndit prin act juridic un drept de la o persoană dacă dreptul era înscris în registru în numele persoanei. Această dispoziţie nu se aplică atunci cînd s-a notat o contestare asupra autenticităţii sau atunci cînd neautenticitatea era cunoscută dobînditorului.

Prin urmare, reclamantul a înaintat cererea care face obiectul prezentei dezbateri judiciare, pentru a intra în legalitate în sensul constatării calităţii lui de proprietari asupra bunului imobil vizat supra, or, după cum a şi menţionat pîrîta acest apartament a fost

obținut de după căsătorie și în prezent locuiește în bunul imobil, achită serviciile comunale și întreține apartamentul.

De altfel, singura posibilitate juridică de a obţine recunoaşterea dreptului pretins precum şi rezolvarea situaţiei juridice incerte referitoare la bunul imobil, determinată de lipsa actului de propietate, constă tocmai în actionarea în judecată a unicelor subiecte de drept care ar putea pretinde sau contesta dreptul lor. Cu alte cuvinte, formularea cererii s-a realizat în contradictoriu cu persoana care ar fi putut să conteste, în mod rezonabil, previzibil, real si efectiv, calitatea pîrîtei de proprietar.

Prin urmare, temeiul juridic al dobândirii dreptului de proprietate asupra bunului imobil - apartamentul ***** din *****, mun. Chișinău, nr. cadastral, *****, de către altcineva decât proprietarul acestuia este convenţia părţilor, care împiedică operarea accesiunii în favoarea proprietarului bunului şi stabileşte limitele în care va fi exercitat dreptul de proprietate asupra apartamentului.

Iar, aceste convenţii şi anume de construire a bunului imobil - apartamentul ***** din *****, mun. Chișinău, nr. cadastral, ***** au fost efectuate în conformitate cu legislaţia şi aprobate conform normelor în vigoare la momentul construirii imobilului, astfel că blocul locativ cu nr. cadastral ***** din *****, mun. Chişinău a fost urmarea eliberării autorizaţiei ***** din 09 septembrie 2016 eliberată de Primăria mun. Chişinău (f.d. 21).

Or, anterior eliberării autorizaţiei, dreptul de proprietate asupra bunului imobil – teren cu nr. cadastral ***** şi bunul imobil – construcţie nr. cadastral *****.01, a fost înregistrat după ***** cu cota parte 60% şi după Condratenco Lucia cu cota parte de 40%, temeiul înscrierii contractul de vînzare – cumpărare ***** din 25 ianuarie 2016 (f.d. 170 vol. I).

Aşadar, înregistrarea de stat a dreptului de proprietate asupra imobilului locativ, se efectuează pe numele persoanei căreia i s-a autorizat construcţia sau pe numele persoanei care este titular nominal al unuia din actele prevăzute de art. 28 alin.(1) din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Conform art. 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile, (1) Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: a) actele administrative emise de autorităţile publice abilitate în modul stabilit de legislaţie, în vigoare la data adoptării lor, precum şi certificatele constatatoare emise în conformitate cu prevederile Legii *****63/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, în procedura de aprobare tacită; b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislaţiei în vigoare la data adoptării lor; b^1) antecontractele și declarațiile de exercitare a opțiunii, autentificate notarial, cu confirmarea comunicării către promitent; c) certificatele de moștenitor; d) hotărîrile instanţei de judecată; e) procesele-verbale privind procurarea

bunului imobil la licitaţie, întocmite de executorul judecătoresc şi confirmate de către instanţa de judecată, sau procesele-verbale de transmitere a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc; e[1]) procesele-verbale ale licitației, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitație şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, ori actele de separare a bunului imobil din masa debitoare, întocmite de către administratorul de insolvabilitate/lichidator, şi actele ce confirmă dreptul real sau personal al persoanei care a solicitat separarea bunului imobil din masa debitoare; f) titlurile de autentificare a drepturilor deţinătorului de teren şi alte acte (adeverinţe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autorităţile publice abilitate, în modul stabilit de legislaţia în vigoare la data eliberării lor; g) alte documente privind naşterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislaţiei în vigoare la data naşterii sau transmiterii acestor drepturi.

(1[1]) La înregistrarea primară a bunului imobil şi a drepturilor asupra lui în temeiul documentelor indicate la alin.(1) este obligatorie prezentarea planului bunului imobil. Prezentarea planului nu este necesară în cazul în care organul cadastral teritorial îl deţine deja.

(2) Planurile de sistematizare a teritoriului, planurile urbanistice generale şi alte documente cu privire la urbanism nu constituie temei pentru înregistrarea grevărilor drepturilor patrimoniale.

(3) Registratorul, în limitele prevăzute de prezenta lege, verifică puterea juridică a documentelor ce confirmă drepturile, prezentate pentru înregistrare.

(4) Datele despre adresă sunt preluate prin asigurarea schimbului de date cu Registrul de stat al unităților administrativ-teritoriale și al adreselor.

Potrivit art. 39 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, la înregistrarea dreptului de proprietate comună în devălmăşie asupra .bunurilor imobile; în registrul bunurilor imobile se indică datele despre ambii soţi dacă aceste bunuri au fost procurate sau construite în timpul căsniciei lor şi dacă contractul dintre soţi, autentificat notarial, nu prevede altfel.

Art. 40[4] alin. (1) al legii sus-citate, indică că pentru înregistrarea bunului imobil construit şi a dreptului de proprietate asupra lui se prezintă documentul ce confirmă dreptul de proprietate sau dreptul de folosinţă (superficie, arendă) asupra terenului beneficiarului (investitorului) construcţiei şi documentele ce confirmă recepţia lucrărilor de construcţie. Documentele referitoare la teren nu sînt necesare în cazul în care dreptul asupra terenului a fost deja înregistrat.

Conform jurisprudenţei Curţii Europene a Drepturilor Omului, noţiunea de "speranţă legitimă" este asimilată noţiunii de "bun", acesteia fiindu-i acordată protecţia oferită de art. 1 Protocolul 1 Convenţia pentru Apărarea Drepturilor Omului şi Libertăţilor Fundamentale şi este tratată drept una din componentele dreptului de proprietate garantat atât de art. 1 al Convenţiei, cât şi de Constituţia Republicii Moldova. Curtea Europeană a Drepturilor Omului *(cauza Pine Valley Developments Ltd ş.a versus Irlanda)* prin hotărârea din 29 noiembrie 1991 a ajuns la concluzia, că emiterea unui certificat de urbanism de către autorităţile naţionale competente pe un fond străin constituie o asemenea "speranţă legitimă" de a putea realiza planul lor de amenajare a acestui teren, astfel că certificatul în discuţie reprezenta, prin raportare la dispoziţiile art.1 Protocolul nr.1 un element al dreptului de proprietate.

Articolul 1 Protocolul nr.1 Convenţia pentru Apărarea Drepturilor Omului şi Libertăţilor Fundamentale prevede, că orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional.

Conform art.46 Constituţia Republicii Moldova, statul garantează fiecărui cetăţean dreptul de proprietate. Proprietatea este inviolabilă în condiţiile legii, iar averea dobândită ilicit se află sub protecţia statului.

De asemenea, instanţa de judecată va repinge ce neîntemeiat argumentele reclamantului cu privire la faptul că în perioada cînd a fost dobîndit bunul imobil, se află în relaţii de concubinaj cu pîrîta Condratenco Lucia, şi precum că construcția a fost efectuată din mijloacele bănești ale reclamantului și colegilor săi de lucru proportional, iar pîrîta nu a investit și nu a participat cu careva mijloace bănești la construcția casei

Instanţa conchide că reclamantul nu a prezentat acte confirmative, precum că a contribuit financiar la procurarea apartamentului vizat din speţă şi că a contribuit financiar la îmbunătăţirea acestuia, or, cum s-a specificat supra din actul de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente finanţate din mijloace financiare proprietate privată, investitorii bunului imobil menţionat sînt: ***** cu 60% şi Condratenco Lucia cu 40% (f.d. 22). Iar, reclamantul Condratenco Veaceslav, avea calitate de membru, inginer şef proiectant.

Totodată, instanţa reiterează că raporturile de concubinaj nu cunosc o reglementare în legislația Republicii Moldova. Prin urmare, asupra fenomenului concubinajului nu se vor aplica analogic normele Codului familiei sau ale altor legi ce reglementează relațiile familiale, ci se vor aplica normelor de drept comun, în special asupra regimului juridic al bunurilor dobândite în comun.

Astfel, regimul juridic al bunurilor dobîndite de către soți, anume proprietatea în devălmășie, nu este aplicabil și concubinilor, indiferent de durata conviețuirii acestora. În relațiile de concubinaj, la fel ca și în cele de căsătorie, se nasc copii, se cumpără sau se construiesc case, se contractează datorii, se dobîndesc și se administrează bunuri de valoare. Cu toate acestea, nimic nu poate garanta stabilitatea raporturilor.

De altfel spus, cert este că pînă la proba contrară, operează prezumţia unui drept de proprietate exclusiv în favoarea concubinului dobînditor. Singura situație în care putem vorbi despre un drept de proprietate comună al concubinilor este atunci cînd ambii au participat la dobândirea unui anumit bun, sub sarcina probării aportului lor la dobândirea fiecărui bun în mod separat. Doar atunci cînd se va demonstra, prin probe pertinente, se va putea aplica prezumția scopului de dobîndire a bunului în comun.

Referitor la probele prezentate precum că Condratenco Stanislav şi Condratenco Lucia de după desfacerea căsătoriei au dus un mod de viaţă familial, avînd călătorii comune, instanţa conchide că însăşi pîrîta a confirmat faptul că după ce a fost desfăcută căsătoria, între ei au continuat relaţii de prietenie, dar acest fapt nu oferă dreptul reclamantului de a solicita 50% din valoarea bunului, ca bun comun dobîndit în concubinaj, ci doar continuitatea unei relaţii de prietene, de părinţi, în interesele copilului minor.

Or, dacă proprietatea comună a fost dobîndită în temeiul unui act juridic, concubinul-reclamant va fi obligat să dovedească că între ei a avut loc un acord cu privire la constituirea proprietății comune pe cote-părți. Importantă este probarea existenței unui acord expres între concubini privind calitatea de bunuri comune. În cazul în care unul din concubini pretinde la partajarea bunurilor dobîndite în comun în perioada conviețuirii lor, pentru început se va proba contribuția la achiziționarea bunului şi se va demonstra calitatea de bun comun, ca mai apoi să se determine și întinderea cotei-părți ce revine fiecăruia dintre concubini.

Prin urmare, inexistenţa unui acord/convenţii de dobîndire în comun a bunurilor enunţate în acţiune de către părţile în proces nu este demonstrată, în principal, de absenţa instrumentului probator în acest sens, respectiv a unui înscris (presupunându-se, în mod justificat, că relaţia apropiată dintre ele a împiedicat, din punct de vedere moral, preconstituirea unor acte), ci de faptul că nu s-a făcut acea dovadă certă şi de netăgăduit că părţile au intenţionat să achiziţioneze în proprietate comună aceste bunuri.

Potrivit art. 117 alin. alin. (1), (2) CPC, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei,

din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor.

Conform art. 118 alin. alin. (1), (3) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

În corespundere cu art. 121 CPC, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

Potrivit art. 130 alin. alin. (1) – (3) CPC, 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. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

Astfel, pentru constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, instanței de judecată i-au fost prezentate probe certe și confirmative în acest sens.

Din considerentele expuse raportate la normele de drept legale, instanța de judecată va dispune respingerea cererii de chemare în judecată depusă de Condratenco Stanislav.

Conform art. 82 CPC, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) şi art. 96 CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut cîștig de cauză toate cheltuielile de judecată, precum și cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile. Cheltuielile menționate la alin.(1) se compensează părții care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Conform art. 96 alin. (1), (1^1) CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile. Cheltuielile menționate la alin. (1) se compensează părții care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Conform art. 63 alin. (4) Legea cu privire la avocatură *****260 din 19.07.2002, cheltuielile suportate de client în legătură cu acordarea de către avocat a asistenței juridice la apărarea drepturilor și intereselor lui legitime în cauzele penale, civile și administrative urmează a fi compensate integral și proporțional cerințelor admise (respinse) de partea adversă.

Ca urmare a faptului că acțiunea reclamantului Condratenco Stanislav a fost respinsă, pîrîtei Condratenco Lucia urmează să-i fie compensate cheltuielile de judecată suportate în legătură cu examinarea cauzei în instanță, și anume cheltuielile de asistență juridică în mărime de 10.000 lei şi cheltuielile suportate pentru efectuarea evaluării în mărime de 2.000 lei.

În conformitate cu art. 26, 94, 236-241, 357 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Condratenco Stanislav către Condratenco (Cebanu) Lucia privind încasarea sumei – compensaţia a 50% din valoarea de piaţă a bunului imobil şi a cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

Se încasează de la Condratenco Stanislav în beneficiul lui Condratenco (Cebanu) Lucia, cheltuielile pentru asistenţa juridică în mărime de 10.000 lei (zece mii lei) şi cheltuielile suportate pentru efectuarea evaluării în mărime de 2.000 lei (două mii lei).

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Președintele ședinței,
judecător Georgeta Grozav