Dosar nr. 2-23441/2020 (2-20153826-12-2-07122020-1)

HOTĂRÂRE
în numele Legii

14 noiembrie 2023 **mun. Chișinău**

Judecătoria Chișinău (sediul Centru), instanța compusă din:

Președinte ședință:
Judecător Tatiana Sîrcu
Grefier Nicoleta Calinicenco
Translator Victoria Grosu

cu participarea: reprezentantului reclamantei/pîrîtei ***** – avocatul *****, împuternicit în baza mandatului seria MA nr. 1217375 din 23 noiembrie 2020; pîrîtului/reclamantului *****; reprezentantului pîrîtului *****, avocatul *****, împuternicit în baza mandatului seria MA nr. 1541300 din 01 decembrie 2020;
în lipsa: reclamantei *****, procedura de citare fiind efectuată,

examinînd în ședință publică, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de avocatul *****, în interesele reclamantei ***** către ***** privind înlăturarea obstacolelor în folosirea dreptului de proprietate asupra bunului imobil prin evacuarea din bunul imobil, compensarea cheltuielilor de judecată și,
acțiunea reconvențională intentată la cererea de chemare în judecată depusă de ***** către ***** privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil în cote-părți egale, a cîte ½ fiecăruia, ca rezultat al unui acord de activitate comună în scopul dobîndirii de bunuri, compensarea cheltuielilor de judecată,

C O N S T A T Ă:

Circumstanțele cauzei
Motivele din cererea de chemare în judecată

1. La data de 07 decembrie 2020 avocatul *****, împuternicit prin mandatul seria MA nr. 1217375 din 23 noiembrie 2020 (f.d. 2), a depus cerere de chemare în judecată în interesele reclamantei ***** către ***** privind evacuarea ultimului din *****, amplasat în municipiul *****, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.
2. În susținerea acțiunii, avocatul a invocat că, reclamanta s-a aflat cu reclamantul în relații de concubinaj, iar din relația cu pîrîtul au un copil comun – *****, născut la *****.
3. Reprezentantul reclamantei afirmă că, potrivit contractului de vînzare-cumpărare din

***** și a Extrasului din Registrul Bunurilor Imobile, reclamanta este proprietară cu cota 100% a apartamentului *****, amplasat în municipiul *****, fiind procurat ca urmare a vînzării apartamentului *****, amplasat în municipiul *****, strada *****, care aparținea reclamantei.

4. Din 2015 reclamanta se află în Germania, unde are încheiat un contract de muncă și de ședere. Totodată, și-a înființat altă familie din care a rezultat un copil, *****, născut la *****.

5. Reprezentantul reclamantei menționează că, pîrîtul refuză să elibereze spațiul locativ, prin crearea obstacolelor în folosirea dreptului de proprietate de către reclamantă, în special cînd ultima revine în Republica Moldova. Drept consecință, pîrîtul a fost preavizat la data de 27 noiembrie 2020 despre eliberarea apartamentului, însă nu a fost întreprinsă nici o măsură. Cu toate acestea, pîrîtul este coproprietar asupra altui apartament cu ***** din strada *****, municipiul *****, motiv pentru care pretențiile reclamantei pot fi admise conform cerințelor invocate.

6. Drept urmare, reprezentantul reclamantei consideră că, pîrîtul trebuie să suporte și cheltuielile de judecată în sumă de 2 942,15 lei, formate din: asistență juridică în sumă de 2 500 de lei și cheltuieli legate de administrarea probelor în sumă de 442,15 lei.

7. Ca circumstanță de drept a invocînd norme din *Codul civil*, reprezentantul reclamantei **solicită**: admiterea cererii de chemare în judecată; înlăturarea impedimentelor în folosirea dreptului de proprietate asupra bunului imobil prin evacuarea pîrîtului ***** din *****, amplasat în municipiul *****; încasarea din contul pîrîtului ***** a cheltuielilor de judecată în sumă de 2 942,15 lei.

Motivele din cererea reconvențională

8. La data de 20 februarie 2023, avocatul *****, împuternicit prin mandatul seria MA nr. 1541300 din 01 decembrie 2020 (f.d. 36), în interesele lui ***** a depus cerere reconvențională către ***** privind recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie asupra bunului imobil amplasat în municipiul *****, apartament *****, număr cadastral ***** și încasarea cheltuielilor de judecată.

9. În susținerea cererii, reprezentantul pîrîtului-reclamant a invocat că ***** a început relațiile de concubinaj cu ***** în anul 1998, trăind ca o familie și avînd o gospodărie comună, iar la data de ***** s-a născut copilul *****. Căsătoria nu a fost înregistrată la Oficiul Stării Civile, însă la data de 14 octombrie 2001, a fost oficializată căsătoria religioasă – cununia.

10. Reprezentantul pîrîtului-reclamant relevă că, la data de 24 iulie 2001 a fost procurat apartamentul *****, cu două odăi, amplasat în municipiul *****, strada *****, identificat cu număr cadastral *****, fiind înregistrat pe numele reclamantei-pîrîtă *****. Prețul apartamentului a fost achitat în suma de 7 600 dolari SUA. La această sumă, pîrîtul-reclamant a mai adăugat suma de 3 400 dolari SUA, iar suma de 1 600 dolari SUA a fost achitată în vederea efectuării lucrărilor de reparație și procurării mobilei. Suma de bani a fost împrumutată și ulterior rambursată lui *****.

11. Ulterior, în anul 2008 apartamentul respectiv, *de facto* a fost schimbat, însă *de iure* a fost efectuată o vînzare-cumpărare pe un alt apartament cu trei odăi, cu numărul

*****, amplasat în municipiul *****, strada ***** *****, identificat cu numărul cadastral *****. Dreptul de proprietate asupra apartamentului respectiv a fost de asemenea, înscris pe numele reclamantei-pîrîtă *****, ***** nu avea careva dubii, avînd încredere în reclamanta-pîrîtă.

12. În anul 2015 reclamanta-pîrîtă a plecat la muncă peste hotare în Germania, iar în luna noiembrie 2020 a anunțat pîrîtul-reclamant că a întîlnit un alt bărbat. Peste o perioadă de timp, reclamanta-pîrîtă a solicitat pîrîtului-reclamant să părăsească apartamentul respectiv, susținînd că ultimul nu are drept de proprietate asupra imobilului.

13. Reprezentantul pîrîtului-reclamantului afirmă că, ultimul a încercat de nenumărate ori să soluționeze situația pe cale amiabilă cu soția, propunîndu-i mai multe opțiuni: vînzarea imobilului și partajarea sumei sau răscumpărarea cotei-părți, dar fără succes.

14. Ulterior, la data de 22 iunie 2023, cererea reconvențională a fost concretizată, reprezentantul pîrîtului-reclamant **solicită**: recunoașterea dreptului de proprietate a lui ***** și ***** asupra bunului imobil amplasat în municipiul *****, strada ***** *****, apartamentul *****, cu numărul cadastral ***** în cote-părți egale a cîte ½ fiecăruia, fiind considerată ca rezultat al unui acord de activitate comună în scopul dobîndirii de bunuri; încasarea cheltuielilor de judecată.

Motivele din referința înaintată de reprezentantul reclamantei-pîrîtă

15. Prin referința depusă asupra acțiunii reconvenționale, reprezentantul reclamantei-pîrîtă menționează că cererea înaintată este neîntemeiată deoarece, apartamentul ***** din strada *****, municipiul *****, a fost procurat ca urmare a vînzării apartamentului *****, strada *****. La rîndul său, suma de bani pentru procurarea acestuia au fost obținute de către reclamanta-pîrîtă *****, ca rezultat al vînzării a apartamentului numărul *****, amplasat pe strada *****, ce i-a aparținut cu drept de proprietate obținut în baza contractului de donație și înstrăinat la 12 iunie 2001.

16. Respectiv, faptul contribuției pîrîtului-reclamant la amenajarea apartamentului ***** din strada *****, municipiul *****, nu poate servi temei de recunoaștere a dreptului de proprietate, or ***** locuind în apartamentul respectiv în calitate de concubin, și-a adus lucrurile personale, care odată cu eliberarea apartamentului le poate ridica. Alte contribuții la procurarea apartamentului pîrîtul-reclamant ***** nu a avut.

Incidente de procedură

17. Potrivit fișei de repartizare a cererii *****-20153826-12-2-07-12-2020-1 din 07 decembrie 2020 a fost repartizată judecătorului Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, Valentin Lastavețchi (f.d. 1).

18. Prin încheierea vicepreședintelui interimar al Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 06 iunie 2022, s-a dispus redistribuirea automat-aleatoriu, prin intermediul PIGD, a cauzei civile *****-23441***** înaintată de ***** împotriva lui ***** cu privire la evacuare (2-20153826-12-2-07-12-2020) (f.d. 100).

19. Fișa de repartizare a cererii *****-20153826-12-2-07-12-2020 din 08 iunie 2023 atestă că, cererea înaintată de ***** împotriva lui ***** cu privire la evacuare a fost repartizată judecătorului Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, Tatiana Sîrcu (f.d. 99).

Explicațiile participanților la proces

20. În cadrul ședinței de judecată ***reprezentantul reclamantului-pîrît, avocatul*** *****, a susținut acțiunea înaintată, solicitînd admiterea acesteia conform temeiurilor de fapt și de drept invocate în cererea de chemare în judecată, cu respingerea acțiunii reconvenționale ca neîntemeiată. Suplimentar a declarat că, anterior relațiilor de concubinaj dintre părți, reclamanta-pîrîtă ***** a obținut de la părinții săi, în baza contractului de donație, apartamentul ***** din strada *****, municipiul *****, iar ca rezultat al vînzării acestui apartament, a fost procurat apartamentul ***** din strada *****, care la rîndul său a fost înstrăinat, iar ulterior a fost procurat apartamentul ***** din strada ***** ********** – obiect al litigiului.

21. Reclamanta-pîrîtă ***** a suportat cheltuielile pentru procurarea celui de-al doilea apartament cu 2 odăi. Totodată, a explicat că ***** deține cota-parte într-un imobil din strada *****, municipiul *****.

22. Adițional, a declarat că, copilul comun a fost întreținut din surse financiare ale ambilor părți, iar o perioadă de timp copilul a locuit cu mama reclamantei-pîrîtă, care deținea tutela asupra copilului. La moment, reclamanta-pîrîtă ***** are o altă familie peste hotarele țării, iar la revenire în țară nu se poate folosi de bunul imobil pe care îl are în proprietate.

23. ***Pîrîtul-reclamant*** *****, asistat de ***reprezentantul său, avocatul*** *****, în ședința de judecată nu a recunoscut acțiunea inițială, solicitînd respingerea acesteia, însă a susținut acțiunea reconvențională conform temeiurilor de fapt și de drept invocate în cererea reconvențională.

24. În explicațiile date a menționat că, s-a cunoscut cu reclamanta-pîrîtă ***** în toamna anului 1997, fiind deja divorțată. La 7 ianuarie 1998 au început a locui împreună într-un apartament cu o odaie, ce aparținea reclamantei-pîrîtă *****, pe care aceasta l-a primit în calitate de cadou de la mama sa la nuntă. În anul 2000, după ce s-a născut băiatul comun, a apărut necesitatea procurării unui apartament mai mare.

25. Dat fiind faptul că costul apartamentului constituia 7 600 dolari SUA și din motivul că nu erau suficienți bani, a împrumutat suma de 5 000 dolari SUA de la colegul său, *****. După aceasta au procurat apartamentul cu 2 odăi, iar cu restul banilor au efectuat lucrări de reparație. Suma de bani împrumutată a fost restituită în decurs de un an. Ulterior, au identificat apartamentul *****, cu 3 odăi, din strada *****, care avea perfectate documentele pentru anexă, pe care și l-au schimbat cu apartamentul cu 2 odăi.

26. În anul 2001 a lucrat ca antrenor de tir sportiv, apoi ca șef de depozit, cu un venit lunar de pînă la 2 000 lei. Cardul bancar i-a fost transmis spre folosință reclamantei-pîrîtă pentru cheltuieli curente. În perioada 2000-2003 reclamanta-pîrîtă se afla în concediu de maternitate și primea indemnizație pentru îngrijirea copilului minor, dar nu cunoștea suma indemnizației. Ulterior, în anul 2011 s-a pensionat pentru vechimea în muncă, la care i-a dat și acest card bancar reclamantei-pîrît pentru a fi folosit la cheltuielile curente. Presta muncă suplimentară nedeclarată, în calitate de specialist de arme, regla lunete, iar din banii respectivi se întrețineau.

27. În anul 2015 reclamanta-pîrît ***** a plecat la muncă peste hotare. În 2016 s-a reîntors pentru 3 săptămîni, dar iarăși a plecat, iar în anul 2020 a revenit în țară și i-a indicat lui ***** să elibereze apartamentul, deoarece are altă familie, în care are și un copil.

28. Pîrîtul-reclamant a concretizat în explicațiile sale că, apartamentul cu o odaie a fost vîndut la prețul de 4 250 dolari SUA, iar pentru procurarea următorului apartament a fost adăugată suma de 3 350 dolari SUA din suma împrumutată de 5000 dolari SUA. Pentru reparație și mobilă au fost cheltuiți mijloace bănești în suma rămasă de 1 650 dolari SUA. În apartamentul cu 2 odăi a fost efectuată reparație capitală, fiind schimbate ferestrele, a fost unit balconul cu una dintre odăi, prin demolarea peretelui despărțitor, s-a schimbat sistemul de electricitate, în toate odăile au fost îndreptate tavanul, pereții și pardoseala, a fost procurată mobila în odăi, bucătărie și dormitor.

29. În apartamentul cu trei odăi au fost efectuate investiții în mobilă la comandă, în fiecare an se efectuau lucrări de reparație, motiv pentru care consideră echitabil să solicite ½ cota-parte din apartamentul respectiv.

30. Suplimentar, reprezentantul pîrîtului-reclamant, a explicat că, pîrîtul-reclamant ***** pretinde la investițiile a ½ cotă-parte, deoarece a participat la toate tranzacțiile cu apartamente. Contribuția ultimului a fost în sumă de 5 000 dolari SUA pe care i-a împrumutat. Nu au fost păstrate bonurile ce ar confirma cheltuielile pentru reparație.

31. În ședința de judecată a fost audiat sub jurămînt, ***martorul* *****,** (f.d. 180-181) care a declarat că se află într-o relație de prietenie cu ***** și se cunosc din copilărie, iar pe ***** nu a văzut-o demult, deși o cunoaște încă din 1997-1998.

32. Martorul a menționat că, ***** și ***** locuiau împreună într-un apartament cu o odaie în sectorul *****, aproximativ peste un an după ce au făcut cunoștință. Cu familiile erau în relații bune, mergeau unii la alții, iar ***** îl considera pe ***** ca pe un soț.

33. Aproximativ în primăvara anului 2001, ***** i-a spus că are nevoie de bani pentru procurarea unui apartament în sectorul *****, municipiul ***** și respectiv, martorul i-a împrumutat suma de 5 000 dolari SUA. Nu a întocmit recipisă în acel moment, deoarece erau în relații de prietenie și avea încredere. După o perioadă de timp relațiile s-au înrăutățit.

34. Nu cunoaște dacă banii au fost investiți în apartament. ***** singur s-a apropiat pentru a împrumuta banii, precum și la restituirea acestora. Banii au fost restituiți în rate.

35. ***Martorul* *****, fiind audiată sub jurămînt (f.d. 182-184), în ședința de judecată a declarat că este mama reclamantei-pîrîtă, *****. Apartamentul cu o odaie de pe strada *****, municipiul *****, i-a fost donat fiicei sale, fiind încheiat contractul de donație. În anul 1999 ***** avea intenția de a se căsători cu fiica ei. Au rămas să locuiască în apartamentul de pe strada *****, municipiul *****. În perioada conviețuirii în acest apartament, nu au fost efectuate lucrări de îmbunătățire.

36. Ulterior, după ce a găsit apartamentul***** de la etajul unu, cu 2 odăi, alături de ea, de pe strada **********, i-a propus fiicei sale să se mute cu traiul în respectivul apartament. Pentru procurarea apartamentului, a adăugat personal suma de 2 500

dolari SUA, deoarece costul acestuia era de 7 500 dolari SUA. Apartamentul a fost înscris după *****. Nu cunoaște dacă ***** a contribuit la procurarea acestuia, însă cunoaște că a împrumutat de la prietenul său, *****, suma de 2 000 dolari SUA, sumă ce a fost investită pentru procurarea mobilei, a trei geamuri și lucrările de reparație. Nu cunoaște de către cine a fost restituită suma împrumutată. La reparație a ajutat și nepotul său, *****, care a efectuat lucrări de tencuială a tavanelor și încleiatul tapetelor.

37. Ulterior, *****, vecina fiicei sale, i-a propus ultimei să-i vîndă apartamentul cu două odăi în schimbul apartamentului ei cu trei odăi, de pe strada ***** numărul **********, apartamentul ***** – obiect al litigiului. Pentru acest apartament s-au achitat mijloace bănești doar pentru perfectarea actelor. Cu toate că s-a încheiat un contract de vînzare-cumpărare pentru acest apartament cu trei odăi, de facto nu s-au achitat careva sume de bani.

38. În apartamentul cu trei odăi s-au cumpărat trei dulapuri și un pat din banii ambilor. Cu aproximativ 7-8 ani în urmă, după ce fiica sa a plecat în Germania, ***** a montat piatră decorativă în bucătărie, iar peretele din odaia copilului a fost parțial lipit cu tapete și fluturași.

39. Martorul mai menționează că, fiica sa cînd revine în Republica Moldova nu se poate folosi de apartamentul respectiv, deoarece a format o altă familie și are un copil din ultima căsătorie.

40. La momentul procurării apartamentului cu două odăi și ulterior cu trei, ***** lucra în calitate de instructor și avea salariul de 1 700 lei. El mai deține în proprietate o cota-parte din bunului imobil în apartamentul părinților săi cu trei odăi.

41. ***** și ***** au împreună un copil de 22 de ani și s-au cununat aproximativ în anul 2001-2002, pentru a cununa verișoara lui *****. Ei au avut relații bune ca între soț și soție, toate cheltuielile erau suportate împreună.

Aprecierea instanței de judecată

42. Audiind participanții prezenți la proces, examinînd probele anexate la materialele cauzei și raportîndu-le per ansamblu la prevederile legale ce guvernează spața dedusă judecății, instanța ajunge la concluzia de a admite acțiunea inițială și a respinge acțiunea reconvențională, din următoarele considerente.

43. În conformitate cu art. 118 alin. (1) din *Codul de procedură civilă,* fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Art. 121 și 130 alin. (1) din *Codul de procedură civilă* prevede că, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului. Instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

44. În cadrul examinării cauzei instanța de judecată a constatat cu certitudine că, reclamanta-pîrîtă ***** și pîrîtul-reclamant ***** s-au aflat în relații de concubinaj,

începînd cu 1998, fapt confirmat de părțile litigiului cît și de martori. Respectiv, conform art. 123 alin. (6) din *Codul de procedură civilă*, faptele invocate de una din părţi nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat.

45. Totodată, din Extrasul Registrului Bunurilor Imobile ***** se atestă că, la 29 martie 1999 *****, în baza contractului de donație **********, a dobîndit dreptul de proprietate a bunului imobil, cu cota parte 1*****, identificat prin numărul cadastral **********, amplasat pe adresa municipiul *****, strada ***** *****, apartamentul *****, cu suprafața de ***** Dreptul de proprietate a fost înregistrat la data de 29 martie 1999 (f.d. 60-61 verso).

46. Din relația de concubinaj, la data de ***** s-a născut copilul *****, fapt confirmat prin certificatul de naștere seria ***** nr *****, unde la rubrica părinți, ca tată este inscripționat *****, iar ca mamă este inscripționat ***** (f.d. 17).

47. Conform certificatului de cununie nr. 22 din 3 ianuarie 2021, se adeverește că la 14 octombrie 2001 ***** și ***** au fost cununați (f.d. 41).

48. Instanța reține că, prin contractul de vînzare-cumpărare *****-1*****76 din 12 iunie 2001, *****, în calitate de vînzător, a vîndut, iar *****, în calitate de cumpărător, a cumpărat apartamentul *****, ce constă din o odaie, cu suprafața totală de *****, situat în mun. *****, str. ***** *****, identificat prin numărul cadastral **********, la prețul de 27 000 de lei (f.d. 159-160 verso).

49. Ulterior, în baza contractului de vînzare-cumpărare ********** din *****, *****, în calitate de vînzător, a vîndut, iar ***** *****, în calitate de cumpărător, a cumpărat apartamentul *****, compus din două odăi, cu suprafața totală de 50,4 m.p., situat în mun. *****, str. **********, identificat prin numărul cadastral **********, la prețul de 255 839 lei (f.d. 12-13 verso).

50. La aceeași dată, conform contractului de vînzare-cumpărare ********** din *****, ***** *****, în calitate de vînzător, a vîndut, iar *****, în calitate de cumpărător, a cumpărat, apartamentul *****, compus din trei odăi, cu suprafața totală de 70,2 m.p., situat în municipiul *****, strada ***** *****, identificat prin numărul cadastral *****, la prețul de 373 876 lei (f.d. 14-15 verso). Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile se atestă că, dreptul de proprietatea asupra bunul imobil respectiv a fost înregistrat după ***** la 25 iunie 2008, în temeiul contractului de vînzare-cumpărare ********** din ***** (f.d. 16, 43, 79).

51. Instanța de judecată constată, din certificatul de naștere românesc seria N. 12 nr. 108006 că, la 4 noiembrie 2019 s-a născut copilul *****, unde la rubrica date privind părținii, rubrica mama este înscrisă *****, iar la rubrica tată, este înscris ***** (f.d. 18).

52. Cu toate acestea, reclamanta-pîrîtă *****, la 24 noiembrie 2020 a preavizat pîrîtul-reclamant ***** despre necesitatea eliberării apartamentului în termen de 5 zile. Notificarea a fost recepționată de ultimul la 27 noiembrie 2020, fapt confirmat prin avizul de recepție nr. DS2005099995AR (f.d. 22, 23).

53. Dat fiind faptului că, raportul juridic litigios dintre părțile acțiunii s-au născut sub imperiul legii civile de pînă la 01 martie 2019, instanța de judecată va aplica dispozițiile *Codului civil* în redacția respectivă. În susținerea poziție respective, se

reiterează dispozițiile art. 7 alin. (1) din *Codul civil* care stabilesc că, 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.

54. Astfel, în conformitate cu art. 320 alin. (2) din *Codul civil* (în redacția de pînă la 01 martie 2019), 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 alin. (2) din *Codul civil* (în redacția de pînă la 01 martie 2019) prevede că, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

55. Dispozițiile art. 316 alin. (1) și (2) din *Codul civil* (în redacția de pînă la 01 martie 2019) stabilește că, proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.

56. Potrivit art. 374 alin. (1) și art. 376 alin. (1) din *Codul civil* (în redacția de pînă la 01 martie 2019), proprietarul este în drept să-şi revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia. Dacă dreptul proprietarului este încălcat în alt mod decît prin uzurpare sau privare ilicită de posesiune, proprietarul poate cere autorului încetarea încălcării. El poate cere, de asemenea, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat. Pot fi solicitate despăgubiri şi în cazul în care nu se cere încetarea încălcării sau executarea acestei cerinţe este imposibilă.

57. Reclamanta-pîrîtă prin acțiunea inițială, pretinde apărarea dreptului de proprietate prin evacuare din bunul imobil, pe cînd pîrîtul-reclamant în acțiunea reconvențională insistă la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil în cote-părți egale, ca rezultat al unui acord de activitate comună în scopul dobîndirii de bunuri. În acest sens, instanța va examina pretențiile părților simultan.

58. Instanța de judecată desprinde din datele extrasului registrului bunului imobil, că proprietar al bunului imobil situat în municipiul *****, strada *****, apartamentul *****, identificat prin numărul cadastral *****, este înscrisă reclamanta-pîrîtă ***** (f.d. 16). Respectiv, dreptul de proprietate a reclamantei-pîrîtă a fost înscris în registrul bunurilor imobile la data de 25 iunie 2008. În acest sens, dispozițiile art. 321 alin. (2) din *Codul civil* (în redacția de pînă la 01 martie 2019) stabilesc expres momentul dobîndirii dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile, și anume, la data înscrierii în registrul bunurilor imobile. Prin urmare, reclamanta-pîrîtă *****, a dobîndit dreptul de proprietate asupra apartamentului ***** din municipiul *****, strada ***** la data de 25 iunie 2008.

59. Cu toate acestea, la momentul înscrierii dreptului de proprietate a reclamantei-pîrîtă în registrul bunurilor imobile, părțile litigiului, ***** și ***** se aflau în relații de concubinaj, fapt constatat supra.

60. Respectiv, instanța consideră necesar de a menționa că, relația de concubinaj nu are

efectul dobândirii unei proprietăți comune în devălmășie. Mai mult ca atît, faptul că ***** și ***** au trăit în concubinaj din anul 1998 și pînă în 2015 nu este suficient pentru a declara bun comun în devălmășie imobilul care aparține doar reclamantei-pîrîtă. Or, în ipoteza relațiilor familiale cu privire la regimul legal al bunurilor soţilor, bunurile dobîndite în timpul căsătoriei sînt supuse regimului proprietăţii în devălmăşie. Odată ce în circumstanțele cauzei întemeierea unei familii prin căsătorie dintre ***** și ***** nu a avut loc, nu sunt aplicabile nici dispozițiile legale cu privire la regimul legal al bunurilor soţilor.

61. Instanța menționează că, bunurile dobândite în timpul relaţiei de concubinaj, însă din banii personali ai unui concubin, bani deținuți înainte de relația de concubinaj sau obținuți pe timpul concubinajului însă prin donație sau moștenire, rămân bunuri personale. Respectiv, în situația în care pîrîtul-reclamant susține că din relații de concubinaj s-a născut un copil comun, nu constituie temei de drept de modificare a regimului juridic al bunurilor părților litigioase, avînd în vedere că raporturile juridice dintre copil și unul dintre concubini sunt reglementate de relații juridice diferite și nu pot influența statutul juridic al bunului imobil litigios.

62. De asemenea, înregistrarea căsătoriei religioase, nu poate genera naşterea raporturilor juridice civile, or raporturile juridice se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

63. În altă ordine de idei, acțiunea reconvențională este întemeiază în baza art. 370, coroborat cu art. 1339 din *Codul civil* (în redacția de pînă la 01 martie 2019). Astfel, dispozițiile art. 370 din *Codul civil* (în redacția de pînă la 01 martie 2019) stabilesc că, împărţirea bunului proprietate comună în devălmăşie între coproprietarii devălmaşi se va face proporţional aportului fiecăruia la dobîndirea bunului. Pînă la proba contrară, aportul coproprietarilor devălmaşi este prezumat a fi egal. În corespundere cu art. 1339 din *Codul civil* (în redacția de pînă la 01 martie 2019), prin contract de societate civilă, două sau mai multe persoane (asociaţi, participanţi) se obligă reciproc să urmărească în comun scopuri economice ori alte scopuri, fără a constitui o persoană juridică, împărţind între ele foloasele şi pierderile.

64. În acest sens, instanța nu poate reține drept concludente declarațiile pîrîtului-reclamant ***** din acțiunea reconvențională prin care pretinde dreptul de proprietatea asupra bunului imobil litigios ca urmare a unui aport bănesc al său la procurarea acestuia, în situația în care nu a prezentat înscrisuri sau probe care să justifice contribuția sa.

65. Cu toate acestea, depozițiile martorului *****l Mardari, confirmate și de martorul *****, prin care a declarat că i-a împrumutat pîrîtului-reclamant suma de 5 000 dolari SUA, fără a întocmi o recipisă, nu pot fi puse la baza hotărîrii atît timp cît dispozițiile art. 210 alin. (1) din *Codul civil* (în redacția de pînă la 01 martie 2019) impune forma scrisă a actului juridic încheiat între persoanele fizice dacă valoarea obiectului actului juridic depăşeşte 1 000 lei. Mai mult ca atît, cele invocate în acțiunea reconvențională că sumele de bani pretinse de pîrîtul-reclamant ca aportul său la procurarea bunului imobilul din municipiul *****, strada ********** apartamentul *****, nu pot fi verificate ca au fost îndreptate spre încheierea unei tranzacții de vînzare-cumpărare a

acestuia sau alte cheltuieli curente de întreținere între concubini, motiv pentru care, în concordanță cu alte probe, instanța le consideră ca fiind declarative. În susținerea acestei concluzii, se aplică dispozițiile art. 122 alin. (1) din *Codul de procedură civilă* care impun ca, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

66. Or, din înscrisurile cercetate în ședința de judecată instanța reține că, aportul reclamantei-pîrîtă ***** la procurarea bunul imobil litigios a fost obținut urmare a vînzării apartamentului ***** din municipiul *****, strada *****, iar din declarațiile pîrîtului-reclamant *****, contribuția ultimului s-a redus la amenajarea și mobilarea apartamentului, motiv pentru care nu oferă dreptul lui ***** de a pretinde la bun imobil, ținînd cont că cele invocate de ultimul nu și-a găsit confirmare în cadrul cercetării judecătorești. Instanța nu poate nega faptul că pîrîtul-reclamant ***** a contribuit sau nu la gospodăria pe care a dus-o în comun cu reclamanta-pîrîtă ***** în perioada de concubinaj, însă în lipsa justificării cuantumului contribuției sale aduse la îmbunătățirile bunurilor imobile din municipiul *****, strada ***** apartamentul ***** și din municipiul *****, strada ***** apartamentul *****, nu acordă temei pîrîtului-reclamant de a pretinde la o cotă-parte din bunul imobil.

67. În acest sens, se evidențiază că pîrîtul-reclamant ***** nu a prezentat alte argumente și probe în vederea susținerii poziției sale cu privire la contribuția cu aport bănesc sau de altă natură la procurarea bunurilor imobile. Cu toate acestea, instanța de judecată subliniază că, sarcina probațiunii este pusă pe seama părților, în conformitate cu principiului disponibilității consacrat la art. 27 din *Codul de procedură civilă*. Or, interesul pîrîtului-reclamant este de a obține cîștig de cauză și, implicit, apărarea drepturilor sale, consolidîndu-și acțiunea cu probe în sensul art. 117 din *Codul de procedură civilă*, întrucît art. 118 alin. (1) din *Codul de procedură civilă*, stipulează expres că, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Astfel, ***** urmează să-și dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor față de *****, fapt omis de acesta.

68. Din aceste considerente, instanța de judecată conchide că dreptul de proprietate asupra bunului imobil din municipiul *****, strada *****, apartamentul ***** aparține în exclusivitate reclamantei-pîrîtă *****, motiv pentru care ***** nu poate pretinde nici un drept asupra acestuia.

69. Instanța de judecată subliniază că, dreptul de proprietate se bucură de o protecție juridică adecvată pentru a asigura exercițiul atributelor cuprinse în aceste drepturi reale principale, din care considerente, dreptul de proprietate a reclamantei-pîrîtă ***** trebuie apărat. Respectiv, reclamanta-pîrîtă s-a adresat în instanța de judecată la data de 07 decembrie 2020, din care considerente în continuarea examinării cauzei sunt aplicabile dispozițiile *Codului civil* în redacția nouă, ținînd de regulile acțiunii în timp a legii civile consacrat la art. 7 din *Codul civil*.

70. În acest sens, art. 500 alin. (1)-(4) din *Codul civil* prevede că, proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu. Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terţ.

Dreptul de folosinţă include şi libertatea persoanei de a nu folosi bunul.

71. În conformitate cu art. 585 alin. (1) din *Codul civil*, dacă dreptul proprietarului este tulburat în alt mod decît prin uzurpare sau privare de posesie, proprietarul este în drept să ceară instanței să fie apărat. El poate cere, de asemenea, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat. Pot fi solicitate despăgubiri și în cazul în care nu se cere încetarea încălcării sau executarea acestei cerinţe este imposibilă.

72. Dispozițiile art. 47 din *Legea nr. 75/2015 cu privire la locuinței* prevede că, evacuarea fără acordarea altei locuinţe se face în baza hotărîrii judecătoreşti definitive.

73. După cum s-a constatat mai sus, reclamanta-pîrîtă ***** deține dreptul de proprietate asupra bunului imobil din municipiul *****, strada *****, apartamentul *****, iar probe contrare nefiind anexate la materialele cauzei.

74. Astfel, în circumstanțele constatate mai sus, se relevă că pîrîtul-reclamant ***** locuiește în apartamentul litigios, fapt confirmat prin atît în cadul ședinței de judecată, dar și prin avizele de recepție nr. DS2005099995AR (f.d. 22, 23) și nr. DS80006923824AS (f.d. 108).

75. În aceste condiții, fiind constatat că pîrîtul-reclamant ***** locuiește în apartamentul ***** din municipiul *****, strada ***** fără un temei legal sau convențional, iar proprietarul imobilului solicită încetarea acțiunilor ilicite ale acestuia de ocupare abuzivă a spațiului locativ, instanța de judecată va admite acțiunea intentată de *****, prin evacuarea lui ***** din bunul imobil ce-i aparține cu drept de proprietate reclamantei-pîrîtă *****, identificat cu numărul cadastral *****, amplasat în municipiul *****, strada ***** *****, apartamentul *****.

76. Respectiv, în condițiile în care pîrîtul-reclamant ***** nu deține nici un drept real asupra bunului imobil litigios, solicitarea proprietarului de a-și recupera posesia și folosința asupra bunului imobil este una justificativă, or, ***** continuă să-l folosească și să-l posede, fără acordul proprietarului, precum și refuză să elibereze bunul proprietate privată.

77. Corespunzător, ținând cont de prevederile art. 94 și 96 din *Codul de procedură civilă*, instanța va obliga pârâtul-reclamant să compenseze reclamantei-pîrîtă cheltuielile de judecată suportate.

78. La caz, instanța de judecată constată că, reclamanta-pîrîtă ***** solicită compensarea cheltuielilor de judecată compuse din: taxa de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată, în mărime de 100 lei (f.d. 7); cheltuieli pentru eliberarea de către I.P. „Agenția Servicii Publice" a copiilor din dosarul bunului imobil în mărime de 140 lei (f.d. 156), a extraselor din Registrul Bunurilor Imobile în mărime de 120 lei (f.d. 20) și pentru efectuarea tranzacțiilor în mărime de 130 lei (f.d. 123); cheltuieli pentru asistența la notar în mărime de 200 lei (f.d. 4), cheltuieli poștale în mărime de 10,95 lei (f.d. 6); precum și cheltuieli pentru asistență juridică în mărime de 2 500 lei (f.d. 3).

79. Toate aceste cheltuieli instanța le consideră reale, necesare și rezonabile, motiv pentru care le va dispune de a fi încasate de la ***** în beneficiul *****, or în circumstanțele cauzei, reclamanta-pîrîtă a avut căștig de cauză, or în conformitate cu art. 94 alin. (1) din *Codul de procedură civilă*. instanţa judecătorească obligă partea

care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

80. În același timp, instanța de judecată nu se expune asupra fiecărui argument invocat de părți, ținând cont de *Avizul nr. 11 (2008) al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești*, din care rezultă că pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil motivarea hotărârii trebuie să evidențieze că instanța a examinat chestiunile esențiale prezentate, dar nu un răspuns detaliat la fiecare argument. (*García Ruiz împotriva Spaniei* (MC), pct. 26; Perez împotriva Franței (MC), pct. 81).

81. Din aceste considerente, raportate la dispozițiile normelor legale enunțate, ţinând cont de faptul că în urma cercetării multiaspectuale, complete, nepărtinitoare şi nemijlocite a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, s-a stabilit incontestabil că, bunul imobil cu numărul cadastral *****, amplasat în municipiul *****, strada ***** *****, apartamentul ***** aparţine cu drept de proprietate reclamantei-pîrîtă *****, instanţa ajunge la concluzia de a admite cererea de chemare în judecată depusă de avocatul *****, în numele și interesele reclamantei ***** către ***** privind înlăturarea obstacolelor în folosirea dreptului de proprietate asupra bunului imobil prin evacuarea din bunul imobil, compensarea cheltuielilor de judecată. Corespunzător, instanța de judecată va respinge acțiunea reconvențională intentată la cererea de chemare în judecată depusă de ***** către ***** privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil în cote-părți egale, a cîte ½ fiecăruia, ca rezultat al unui acord de activitate comună în scopul dobîndirii de bunuri, compensarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

Dispozitiv

82. În conformitate cu prevederile art. 236, 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de avocatul *****, în numele și interesele reclamantei ***** către ***** privind înlăturarea obstacolelor în folosirea dreptului de proprietate asupra bunului imobil prin evacuarea din bunul imobil, compensarea cheltuielilor de judecată.

Se evacuează *****, IDNP: ***** din bunul imobil cu numărul cadastral *****, amplasat în municipiul *****, strada ***** *****, apartamentul *****.

Se încasează de la ***** în beneficiul ***** cheltuielile de judecată, constituite din: taxa de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată în mărime de 100 (una sută) lei 00 bani; cheltuieli pentru eliberarea de către I.P. „Agenția Servicii Publice” a copiilor din dosarul bunului imobil în mărime de 140 (una sută patruzeci) lei 00 bani; cheltuieli pentru eliberarea Extrasului din Registrul Bunurilor Imobile pentru efectuarea tranzacțiilor în mărime de 130 (una sută treizeci) lei 00 bani; cheltuieli pentru eliberarea

de către I.P. „Agenția Servicii Publice” a extrasului din Registrul de Stat în mărime de 120 (una sută douăzeci) lei 00 bani; cheltuieli pentru asistență notar în mărime de 200 (două sute) lei 00 bani; cheltuieli poștale în mărime de 10 (zece) lei 95 bani; cheltuieli pentru asistență juridică în mărime de 2 500 (două mii cinci sute) lei 00 bani. În total, 3 200 (trei mii două sute) lei 95 bani.

Se respinge acțiunea reconvențională intentată la cererea de chemare în judecată depusă de ***** către ***** privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil în cote-părți egale, a cîte ½ fiecăruia, ca rezultat al unui acord de activitate comună în scopul dobîndirii de bunuri, compensarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

Hotărârea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel *****, în termen de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei ***** (sediul Centru).

Președintele ședinței,
Judecător **Sîrcu Tatiana**