dosarul nr.2-656/17
20-2-7337-15032017

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

24 decembrie 2025 mun.Chișinău
Judecătoria Chişinău (sediul Rîșcani)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Lupașcu Natalia
Grefier Bradiștean Daniela

examinând în şedinţă publică, în procedură contencioasă, cauza civilă la acţiunea depusă de Alexeenco Tamara către Timofei Raisa, intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice, cu privire la stabilirea modului de folosință a bunului imobil prin divizare în natură, încasarea sultei,

a c o n s t a t a t:

I. Argumentele și cerințele reclamantului

La 06 martie 2017, avocatul Valeriu Dumitriu, acționând în interesele reclamantei Alexeenco Tamara a depus cerere de chemare în judecată către Timofei Raisa, intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice, cu privire la stabilirea modului de folosință a bunului imobil prin divizare în natură, încasarea sultei.

În motivarea poziției sale a indicat că în baza certificatului de moștenitor testamentar nr.2320 din 17.04.2002, deciziei de formare a bunului imobil nr.0100/1589441 din 17.06.2015 (010015/110961), procesului-verbal de recepție finală nr.397-1 din 11.06.2004, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, Filiala Î.S. „CADASTRU", nr. cadastral *****, reclamanta, Tamara Alexeenco a devenit proprietara apartamentului nr.2 din strada ***** mun.Chișinău.

Conform extrasului din registrul bunurilor imobile 0100/17/5631 din 18.01.2017, bunul imobil din strada ***** mun.Chișinău, este în folosință locativă cu suprafața de 72,7 m.p. - 1,0 cotă parte, după reclamanta Alexeenco Tamara.

Suprafața totală a terenului de pământ aferent imobilului nr.5 din strada Timiș, mun.Chișinău, constutuie 0.081 ha.

Conform titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.***** din 01.10.2008, înregistrat în registrul bunurilor imobile nr. cadastral nr.***** la 17.10.2008, reclamanta Alexeenco Tamara deține în proprietate comună-83% cotă parte din teren, pârâta Timofei Raisa deține în proprietate comună-17%, cotă parte din teren.

Indică asupra faptului că, terenul nr. cadastral nr.***** pe care sunt amplasate imobilele nr. 2 și nr.3 din strada ***** mun.Chișinău nu a fost stabilit modul de folosință, respectiv nefiind divizat în natură între coproprietari terenul adiacent imobilului.

Notează că la 24.01.2017, pârâtei i-a fost expediată o solicitare/somație, privind rezolvarea litigiului pe cale amiabilă și pentru evitarea pasibilă a unui proces judiciar, prin care reclamanta a cerut să stabilească notarial modul de folosință și divizare în natură a terenului aferent imobilului, respectiv subsolul între coproprietari, proporțional cu cota parte din imobilul aflat în proprietate, respectiv cu cota parte deținută din terenul comun aferent imobilului-83%, respectiv-17%. La 27.02.2017, scrisoarea fiind returnată, ca fiind nerecepționată de pârâtă.

Solicită reclamanta, apărarea dreptului de proprietate prin înlăturarea impedimentelor la administrarea subsolului aflat în folosință comună, prin obligarea pârâtei să nu creeze impedimente la folosirea subsolului.

Accesul (intrarea) în subsol, care este de fapt și de drept în folosință comună a coproprietarilor Alexeenco Tamara și Timofei Raisa, nefiind inclus în procesul de privatizare se află sub apartamentul nr.3, str. ***** proprietara căreia este pârâta Timofei Raisa, care timp îndelungat nu-i permite reclamantei să se folosească de subsol.

Solicită reclamanta:

-a stabili modul de folosință prin divizare în natură a terenului aferent - imobilului din strada ***** mun.Chișinău între coproprietarii acestui imobil, proporțional cu cota parte din imobilul aflat în proprietate;

-a stabili modul de folosință prin divizare în natură a subsolului -imobilului nr.5 din str. Timiș, mun.Chișinău, proporțional cu cota parte din imobilul aflat în proprietate;

-a obliga pârâta Timofei Raisa să nu-i creeze împedimente reclamantei Alexeenco Tamara la accesul (intrarea) și folosirea de subsolul imobilului nr.5 din strada Timiș, mun.Chișinău;

-a încasa de la pîrîtă Timofei Raisa în beneficiul reclamantei, Alexeenco Tamara cheltuielele de judecată, inclusiv cheltuielele pentru asistență juridică, onorariu avocatului, care pe parcursul judecării cauzei va fi concretizat.

În drept, reclamanta își întemeiază acțiunea pe prevederile art. 46 alin. (2) din Constituția Republicii Moldova, art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, art. 316 alin. (1) și (2) din Codul civil, art.art. 11, 12, 13 și 92 din Codul funciar.

1.2 Cererea de concretizare din 24.03.2025 (f.d.118-120, Vol.II)

Pe parcursul procesului, reclamanta Alexeenco Tamara a formulat cerere de concretizare a pretențiilor, indicând că deține cu drept de proprietate teren în proprietate comună, 83% cotă parte, iar pârâta Timofei Raisa deține cu drept de proprietate teren în proprietate comună, 17% cotă parte ideală, din suprafața totală a terenului de 0,0811 ha.

Potrivit solicitării/somației din 24.01.2017, expediată pârâtei, Timofei Raisa, întru evitarea unui proces judiciar s-a solicitat ultimei, stabilirea pe cale notarială/amiabilă modul de folosință și divizare în natură a ternului aferent imobilului, însă somația a rămas fără răspuns.

Urmare raportului de expertiză judiciare în construcții și de evaluare nr.1129,1130 din 09.07.2024 și pornind de la situația faptică pe teren, având în vedere schema de amplasare, configurația lotului și poziția construcțiilor pe terenul litigant, ținând cont strict și de condițiile principale de formare a bunurilor imobile, s-a constatat că modul de folosință a terenului cu nr. cadastral *****din mun. Chișinău, strada *****, corespunzător cotelor părți

ideale de 17% și 83%, nu este posibilă, însă s-a propus o singură variantă optimă, fiind prezentată în anexa nr.l, și anume:

Timofei Raisa - 0,0227 ha, sectorul de teren marcat de punctele 1-2-3-4-5- 6-7-8-10-11-12-13-14-15-16-17-1 (distanța dintre puncte este indicată în tabel și hașurată în anexa nr.l cu colorant de culoare verde);

Alexeenco Tamara -0,0584 ha, sectorul de teren marcat de punctele 1-2-3- 4-5-6-7-8-22-21-20-19-18-17-1 (distanța dintre puncte este indicată in tabel și hașurată în anexa nr.l cu colorant de culoare albastră), totodată fiind indicați în tabele, parametrii hotarului.

Notează că în accepțiunea variantei propusă de expert, cota parte ideală deținută cu drept de proprietate de reclamanta Alexeenco Tamara, care urmează să i revină cu drept de posesie pârâtei, Timofei Raisa s-ar diminua cu 0,089.10 ha sau cu (89,1 m.p.).

Reclamanta solicită în final :

- stabilirea modul de folosință prin divizare în natură a terenului aferent imobilului din strada ***** mun. Chișinău între coproprietarii acestui imobil, conform variantei propusă în raportul de expertiză judiciare în construcții și de evaluare nr.1129,1130 din 09.07.2024 și anume:

*după Timofei Raisa - 0,0227 ha, sectorul de teren marcat de punctele 1-2- 3-4-5-6-7-8-10-11-12-13-14-15-16-17-1 (distanța dintre puncte este indicată în tabel și hașurată în anexa nr.l cu colorant de culoare verde);

*după Alexeenco Tamara -0,0584 ha, sectorul de teren marcat de punctele 1-2-3-4-5-6-7-8-22-21-20-19-18-17-1 (distanța dintre puncte este indicată în tabel și hașurată în anexa nr.l cu colorant de culoare albastră), totodată fiind indicați în tabele, parametrii hotarului;

- a încasa din contul pârâtei, Timofei Raisa în beneficiul reclamantei, Alexeenco Tamara, o sultă de bani, care va fi solicitată în dependență de concluzia raportului de expertiză judiciară în construcții și evaluare, privind prețul mediul de piață a 0,089,10 ha sau (89,1 m.p.) din terenul cu nr. cadastral *****situat în mun.Chișinău, strada *****;

-a încasa de la pârâtă Timofei Raisa în beneficiul reclamantei, Alexeenco Tamara cheltuielile de judecată, cu titlul de expertize, alte cheltuieli, în mărime de 8086 lei, cheltuieli privind procedura de executare din 29.12.2023, a documentului executoriu nr.2-656/17 din 12.12.2022, în mărime de 4000 lei, onorariu avocatului, în mărime de 10 000 lei.

II. Poziția pârâtei

Pârâta Timofei Raisa nu și-a expus poziția pe marginea acțiunii depuse de către reclamantă.

III. Poziția participanților la proces expusă în ședința de judecată

În şedinţa de judecată, reprezentantul reclamantei Alexeenco Tamara, avocatul Dumitriu Valeriu a susținut cererea de chemare în judecată pentru motivele de fapt și de drept invocate și solicită admiterea acesteia.

În ședința de judecată, reprezentantul pârâtei Timofei Raisa, avocatul Vasie Gafton a solicitat respingerea acțiunii, prezentând pledoariile în formă scrisă (f.d.233-247, Vol. II).

În ședința de judecată, reprezentantul intervenientului accesoriu Agenția Proprietății Publice nu s-a prezentat, fiind citat legal.

IV. Aprecierea instanței de judecată

Audiind participanții la proces, examinând probele și materialele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată reține următoarele.

În conformitate cu art. 118 alin.(1) Cod 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.

În conformitate cu art. 121 Cod de procedură civilă, 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.

Iar în conformitate cu prevederile art. 130 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanța 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.

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile nr. 0100/17/5631 din 18.01.2017 rezultă că reclamanta Alexeenco Tamara este proprietara apartamentului nr. 2, cu număr cadastral **********, suprafața de 72,7 m.p., apartamentului nr. 4, cu nr. cadastral **********.004, suprafața 91.3 m.p. situate în mun. Chișinău, str. *****, în temeiul certificatului de moștenitor testamentar nr. 2320 din 17.04.2002, deciziei privind formarea bunului imobil nr. 0100/1589441 din 17.06.2015 (010015/110961), procesului-verbal de recepție finală nr. 397-i din 11.06.2004. Bunurile imobile menționate sunt destinate folosinței locative, reclamanta deținând o cotă de 1,0. (f.d.14, 62-63, Vol. I).

Suplimentar, reclamanta Alexeenco Tamara deține în proprietate bunul imobil, garaj cu suprafața de 14,6 m.p., nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău, str. *****. (f.d.60, Vol. I).

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile din 19.12.2023 pârâta Timofei Raisa este proprietara apartamentului nr. 3 din mun. Chișinău, str. Timuș 5, cu nr. cadastral *****, modul de folosință locativă, suprafața de 60, 1 m.p, deținând 1.0 cotă parte, în temeiul Contractului de schimb nr. 3438 din 15.06.2016, Procesului verbal de recepție nr. 31 din 17.11.2017 (f.d.20, Vol. II).

Astfel, se atestă că bunurile nominalizate supra sunt amplasate pe terenul situat pe str. *****, mun. Chișinău cu nr. cadastral *****.235, suprafața totală a terenului aferent constituind 0,081 ha (f.d.15, 58, Vol. I).

Potrivit datelor reflectate în Registrul bunurilor imobile, reclamanta Alexeenco Tamara deține o cotă de 83% din dreptul de proprietate comună asupra terenului cu nr. cadastral *****.235, iar pârâta Timofei Raisa deține o cotă de 17% (f.d.16-17, Vol. I).

Din materialele cauzei rezultă că terenul cu nr. cadastral *****, pe care sunt amplasate imobilele din str. *****, mun. Chișinău, nu a fost divizat în natură între coproprietari, nefiind stabilit modul de folosință a acestuia.

Instanța a constatat că la 24.01.2017 reclamanta a expediat pârâtei o solicitare în vederea soluționării litigiului pe cale amiabilă, solicitând stabilirea notarială a modului de folosință și divizarea în natură a terenului aferent imobilului, precum și a subsolului, proporțional cotelor-părți deținute. La 27.02.2017, corespondența a fost returnată expeditorului cu mențiunea „nereclamat” (f.d.18-19, Vol. I).

În fața instanței reprezentantul reclamantei a invocat că relațiile dintre părțile în proces, coproprietarii imobilului nominalizat, s-au înrăutățit, reclamantei fiindu-i limitat accesul la bunurile sale. Acest fapt îi lezează dreptul de proprietate, dânsa fiind supusă la disconfortul creat și comportamentul necorespunzător din partea pârâtei, inclusiv manifestate prin acțiuni

concrete: construcția gardului, care de facto a diminuat terenul care îi aparține cu drept de proprietate cu 40.3 m2.

Astfel, invocă reclamanta că nu poate beneficia optim și nu poate să se folosească calitativ de drepturile sale prevăzute de legislația în vigoare și consideră că unica soluție în vederea remedierii circumstanțelor create este determinarea, pe cale judecătorească, pentru fiecare coproprietar, a modului de folosință în natură a cotelor-părți din terenul aferent imobilului.

Aşa fiind, este incontestabil că situaţia juridică supusă judecării la caz cade sub imperiul Codului civil în redacţia legii în vigoare la la data producerii faptului juridic.

Conform art. 8 alin. (1) Cod civil (în redacția legii pînă la 01.03.2019), drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum și 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 legislației civile.

Potrivit art. 9 alin. (1) Cod civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.

Conform art. 315 alin. (1) din Codul civil (în redacția legii pînă la 01.03.2019), proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului, iar alin. (3) al articolului în cauză, stipulează că, dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț.

Potrivit art. 316 alin. (1), (2), al Codului civil (în vigoare pînă la 01.03.2019), 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.

În conformitate cu art. 344 alin. (1), (2) Cod civil, proprietatea este comună în cazul în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulţi titulari. Proprietatea comună poate apărea în temeiul legii sau în baza unui act juridic.

Art. 346 alin. (1) Cod civil reglementează că fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părţi ideale din bunul comun. Cotele-părţi sînt prezumate a fi egale pînă la probă contrară. Dacă bunul a fost dobîndit printr-un act juridic, nu se va putea face probă contrară decît prin înscrisuri.

Conform art. 347 alin. (1)-(4) Cod civil, fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul proprietate comună pe cote-părţi în măsura care nu schimbă destinaţia lui şi nu aduce atingere drepturilor celorlalţi coproprietari. Modul de folosire a bunului comun se stabileşte prin acordul coproprietarilor sau, în caz de divergenţe, prin hotărîre judecătorească în baza unei aprecieri echitabile a intereselor tuturor coproprietarilor. Coproprietarul este în drept să ceară în posesiune şi folosinţă o parte din bunul comun corespunzător cotei sale, iar în caz de imposibilitate, să ceară coproprietarilor care posedă şi folosesc bunul plata unei compensaţii echitabile. Coproprietarul care exercită în mod exclusiv folosinţa bunului comun fără acordul celorlalţi coproprietari poate fi obligat la plata unei despăgubiri.

Potrivit art. 377 Cod civil, proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lîngă respectarea drepturilor şi obligaţiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influenţe reciproce.

Având în vedere dispozițiile legale sus citate, rezultă că, atributul folosinţei, care intră în conţinutul juridic al dreptului de proprietate comună pe cote-părţi, reprezintă un drept individual exercitat în context colectiv, limitat de drepturile egale ale celorlalţi coproprietari şi guvernat de principiile bunei-credinţe, echităţii şi respectului reciproc.

Anume prin intermediul acestui atribut coproprietarii îşi satisfac necesităţile proprii pe care le poate produce bunul proprietate comună. Regula generală indică că, modul de folosinţă este stabilit prin acordul coproprietarilor.

Prevederile art. 347 alin. (2) Cod civil reglementează că la stabilirea modului de folosinţă este necesar să existe acordul tuturor coproprietarilor, adică trebuie să existe consens. Dacă coproprietarii nu vor ajunge la un numitor comun referitor la stabilirea modului de folosire a bunului comun, acesta va fi stabilit prin hotărâre judecătorească, la cererea oricărui coproprietar.

Instanța reține că nici în cadrul examinării cauzei părțile în proces nu au ajuns la un consens referitor la stabilirea modului de folosire a bunului comun, fapt ce implică admiterea pretenției reclamante în partea determinării modului de folosință a terenului.

În conformitate cu art.148 alin.(1) Cod de procedură civilă, pentru elucidarea unor aspecte din domeniul ştiinţei, artei, tehnicii, meşteşugurilor artizanale şi din alte domenii, apărute în proces, care cer cunoştinţe speciale, instanţa dispune efectuarea unei expertize, la cererea părţii sau a unui alt participant la proces, iar în cazurile prevăzute de lege, din oficiu.

Astfel, fiind dispusă efectuarea expertizei judiciare, potrivit concluziilor Raportului de expertiză judiciară nr. 1129, 1130 din 09 iulie 2024 efectuat de către expertul judiciar din cadrul Centrului Național de Expertize Judiciare, Aliona Cebanu, suprafața totală a terenului constituie 0,0811 ha. Conform cotelor procentuale înregistrate în registrul bunurilor imobile coproprietarilor le-ar revini câte:

• 0,01379 ha (137,90 m.p.) echivalent a 17% pentru Timofei Raisa;

• 0,067331 ha (673,10 m.p.) echivalent a 83% pentru Alexeenco Tamara.

Analizând situația de la fața locului, având în vedere schema de amplasare, configurația lotului și poziția construcțiilor pe terenul litigant, ținând cont strict de condițiile principale de formare a bunurilor imobile, partajarea/ modul de folosință a terenului nr. cadastral *****din mun. Chișinău, str. Timiș, 5, corespunzător cotelor părți ideale de 17% și 83% nu este posibilă, însă, se propune o singură variantă optimă și anume:

- Timofei Raisa- 0,0227 ha cu sectorul de teren marcat de punctele 1-2-3-4-5-6-7-8-10-11-12-13-14-15-16-17-1 (porțiunea de sector hașurată cu colorant de culoare verde).

- Alexeenco Tamara- de 0,0584 ha, cu sectorul de teren marcat de punctele 1-2-3-4-5-6-7-8-22-21-20-19-18-17-1-1 (porțiunea de sector hașurată cu colorant de culoare albastră).

Instanţa la adoptarea hotărârii va ţine cont de faptul că folosirea bunului comun trebuie să fie echitabilă şi să corespundă intereselor tuturor coproprietarilor.

În speţă, din concluziile Raportului de expertiză judiciară nr. 1129, 1130 din 09.07.2024 rezultă că partajarea în natură strict proporţională a terenului nu este posibilă, însă, ţinând cont de configuraţia lotului şi amplasarea construcţiilor, este posibilă stabilirea unui mod de folosinţă distinct, conform unei variante optime identificate de expert. Instanţa reţine că expertiza judiciară reprezintă un mijloc de probă pertinent şi concludent în cauză, nefiind combătută prin contraexpertiză sau alte probe tehnice.

Corespunzător, delimitarea nominalizată asigură fiecărui coproprietar exercitarea efectivă a dreptului de folosinţă, fără a afecta destinaţia terenului şi fără a aduce atingere drepturilor celuilalt coproprietar.

Instanţa apreciază că soluţia identificată respectă principiul proporţionalităţii, asigură echilibrul între drepturile părţilor şi previne eventuale situaţii de folosinţă exclusivă sau abuzivă a bunului comun.

În aceste condiţii, ţinând cont de lipsa unui acord între coproprietari, de concluziile expertizei judiciare şi de necesitatea asigurării unei folosinţe echitabile a bunului comun, instanţa consideră întemeiată în parte cererea de chemare în judecată şi, în temeiul art. 347 Cod civil, urmează a stabili modul de folosinţă a terenului cu nr. cadastral *****.235, situat în mun. Chişinău, str. *****, după cum urmează:

- Tamarei Alexeenco -sectorul de teren marcat de punctele 1-2-3-4-5-6-7-8-22-21-20-19-18-17-1-1 cu suprafața de 0,0584 ha m.p., conform planului ce constituie parte integrantă a Raportului de expertiză judiciară nr. 1129,1130 din 09.07.2024 (porțiunea de sector hașurată cu colorant de culoare albastră);

-Raisei Timofei - sectorul de teren marcat de punctele 1-2-3-4-5-6-7-8-10-11-12-13-14-15-16-17-1 cu suprafața de 0,0227 ha m.p., conform planului ce constituie parte integrantă a Raportului de expertiză judiciară nr. 1129,1130 din 09.07.2024 (porțiunea de sector hașurată cu colorant de culoare verde).

În același timp, instanța notează, că procesul civil este un proces al intereselor private, fiind guvernat de principiul disponibilității, iar reclamantul, în calitate de titular al acțiunii civile, este în drept să aleagă mijloacelor procesuale pe care le consideră adecvate ocrotirii drepturilor deduse judecății, inclusiv având dreptul de a stabili limitele obiectului și temeiului acțiunii.

Aceste drepturi ale reclamantului derivă din interpretarea dispozițiilor art. 27 alin. (1) Codul de procedură civilă, care statuează că, disponibilitatea în drepturi se afirmă în posibilitatea participanţilor la proces, în primul rînd a părţilor, de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus judecăţii, precum şi de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea şi mijloacele procedurale de apărare.

Așa fiind, instanța atestă că reclamanta a solicitat stabilirea modului de folosință a bunului imobil, prin divizare în natură cu încasarea sultei. Ține de evidențiat că pe parcursul procesului, la solicitarea instanței de a explica esența solicitărilor, reprezentantul reclamantei a pledat pentru admiterea pretențiilor expuse în cererea de concretizare a pretențiilor.

Analizând pretențiile în redacția prezentată, explicațiile părții reclamante pe parcursul procesului, instanța pornește de la natura juridică a raportului dedus judecății.

Instanța reține că reclamanta a solicitat stabilirea modului de folosință a bunului imobil, divizarea bunului și obligarea pârâtei la plata unei sulte corespunzătoare valorii de piață a suprafeței de 0,00891 ha (89,1 m.p.), motivând că, potrivit variantei propuse prin raportul de expertiză judiciară, suprafața ce îi revine <u>în folosință</u> este mai mică decât cota ideală de 83% deținută în dreptul de proprietate comună asupra terenului.

Nici la momentul înaintării acțiunii în redacția inițială și nici odată cu concretizarea pretențiilor, reclamanta nu a invocat nici o normă legală pe care se întemeiază pretențiile în formula prezentată (divizarea în natură cu încasarea unei sulte) și care ar putea fi reținută de instanță.

În conformitate cu art. 216 alin. (1) Cod civil, proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă.

Conform art. 361 alin. (3) Cod civil, în cazul în care unui dintre coproprietari îi este atribuită o parte reală mai mare decît cota sa parte, celorlalţi coproprietari li se atribuie o sultă.

Potrivit art. 357 Cod civil, (1) Încetarea proprietăţii comune pe cote-părţi prin împărţire poate fi cerută oricînd dacă legea, contractul sau hotărîrea judecătorească nu prevede altfel.(2) Împărţirea poate fi cerută chiar şi atunci cînd unul dintre coproprietari a folosit exclusiv bunul, afară de cazul cînd l-a uzucapat, în condiţiile legii.(3) Împărţirea poate fi făcută prin înţelegere a părţilor sau prin hotărîre judecătorească.

Art.358 Cod civil prevede că (1) Împărţirea este inadmisibilă în cazurile la care se referă art.355 şi 356, precum şi în alte cazuri prevăzute de lege. (2) Împărţirea poate fi efectuată în cazul părţilor comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente atunci cînd există acordul tuturor coproprietarilor ori cînd bunurile în cauză nu mai sînt destinate folosirii în comun.

Instanța subliniază că susținînd pretenția de bază privind stabilirea modului de folosință a terenului, în prezenta cauză nu s-a solicitat în mod expres încetarea dreptului de proprietate comună, ci doar stabilirea modului de folosință a bunului comun, ca modalitate de reglementare a exercitării prerogativelor dreptului de proprietate.

Așa fiind, se prezintă că pretențiile reclamantei sunt contradictorii, or nu se poate cere simultan stabilirea modului de folosință și divizarea în natură cu încasarea unei sulte, fiind pretenții diferite și reciproc exclusive.

Stabilirea modului de folosință nu produce efecte translative sau constitutive asupra dreptului real și nu modifică întinderea cotei ideale deținute de fiecare coproprietar. Cotele-părți de 83% și 17% rămân neschimbate în registrul bunurilor imobile, iar dreptul fiecăruia asupra întregului bun subzistă în limitele coproprietății.

Diferenţa de suprafaţă rezultată în urma delimitării tehnice a modului de folosinţă, stabilită pe baza concluziilor expertizei judiciare şi determinată de configuraţia terenului şi amplasarea construcţiilor existente, constituie o soluţie tehnică şi funcţională de organizare a exercitării folosinţei bunului comun.

Această delimitare nu aduce atingere dreptului de proprietate al reclamantei asupra cotei sale ideale şi nu echivalează cu o diminuare a acesteia, întrucât dreptul de proprietate asupra cotei-părţi rămâne neschimbat, iar stabilirea modului de folosinţă nu produce efect translativ sau constitutiv de drepturi reale, ci are doar rolul de a reglementa exercitarea concretă a folosinţei între coproprietari.

Instanța subliniază că instituția sultei este aplicabilă exclusiv în contextul partajului, atunci când se atribuie în proprietate exclusivă bunuri sau cota-parte din bunuri. Însă la caz reclamanta a determinat obiectul litigiului solicitând stabilirea modului de folosință asupra bunului comun, nu și partajarea bunului. În absența unui partaj și a unei transmiteri patrimoniale efective, nu există temei juridic pentru acordarea unei compensații bănești.

La acest compartiment instanța va reține argumentul pârâtei precum că admiterea pretenției cu privire la achitarea sultei ar constitui o îmbogățire nejustificată a reclamantei.

În consecință, instanța constată că nu sunt întrunite condițiile prevăzute de lege pentru admiterea integrală a acțiunii în redacția susținută de reclamanta, prin urmare, se atestă

netemeinicia solicitărilor reclamantei în partea ce ține de divizarea bunului în natură, cu încasarea sultei în mărime de 872 542 lei.

Cu referire la cerința privind încasarea cheltuielilor de judecată

Potrivit art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru și cheltuielile de judecare a cauzei.

În conformitate cu prevederile art.94 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părții care a avut câștig de cauză toate cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții.

Conform art. 96 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile.

Astfel, reclamanta a solicitat compensarea tuturor cheltuielilor de judecată suportate odată cu înaintarea prezentei acțiuni în justiție.

Instanța reține că reclamanta a achitat taxa pentru efectuarea expertizei judiciare în mărime de 6300 lei, ce se confirmă prin ordinul de încasare a numerarului nr. 622U-8100 din 09.01.2020 (f.d.102, Vol.II).

Corespunzător, instanţa de judecată consideră necesar a compensa cheltuielile suportate și va încasa de la Timofei Raisa în beneficiul Tamarei Alexeenco suma de 6300 lei cu titlu de cheltuieli de efectuarea expertizei judiciare.

Examinând pretenţiile reclamantei privind încasarea sumelor achitate pentru eliberarea certificatelor de urbanism, actualizarea planului cadastral şi serviciile de evaluare a proprietăţii imobiliare, instanţa reţine că la materialele cauzei au fost anexate bonuri şi înscrisuri justificative care confirmă efectuarea acestor plăţi.

Sub aspect probatoriu, instanţa constată că cerinţa privind dovedirea caracterului real al cheltuielilor este îndeplinită. Totuşi, simpla dovedire a efectuării unor plăţi nu este suficientă pentru a atrage, în mod automat, obligarea părţii adverse la restituirea acestora. Pentru a fi calificate drept cheltuieli de judecată recuperabile, acestea trebuie să fie nu doar reale, ci şi necesare şi utile pentru soluţionarea litigiului.

Instanţa reţine că eliberarea certificatelor de urbanism şi actualizarea planului cadastral nu au fost impuse de instanţă ori ar fi constituit o condiţie indispensabilă pentru examinarea fondului litigiului.

În ceea ce priveşte serviciile de evaluare a proprietăţii imobiliare, instanţa constată că, deşi plata acestora este dovedită prin bonuri, evaluarea nu a fost dispusă de către instanță, ci a fost realizată la iniţiativa reclamantei. Cheltuielile generate de demersuri unilaterale ale părţii pot fi puse în sarcina părţii adverse doar în măsura în care pretențiile reclamantului au fost admise și se dovedeşte caracterul lor strict necesar pentru administrarea probatoriului şi pentru justa soluţionare a cauzei.

La caz, raportul de evaluare a fost prezentat în contextul solicitării privind încasarea sultei. Cu toate acestea, prin soluţia pronunţată, cererea privind achitarea sultei a fost respinsă, instanţa stabilind doar modul de folosinţă a terenului, fără a dispune compensarea cheltuielilor suportate.

În speţă, instanţa apreciază că aceste cheltuieli, deşi reale şi dovedite, nu întrunesc condiţia necesităţii obiective şi a legăturii directe cu judecarea litigiului, reprezentând cheltuieli efectuate din iniţiativa reclamantei. În consecinţă, ele nu pot fi calificate drept

cheltuieli de judecată în sens procesual şi nu pot fi puse în sarcina pârâtei. În același timp, suma totală a cheltuitelor pretins suportate de 90 609 lei nu a fost probată prin acte justificative.

Prin urmare, instanţa urmează a respinge aceste pretenţii ca neîntemeiate, reţinând că pentru acordarea cheltuielilor de judecată este necesară întrunirea cumulativă a condiţiilor privind caracterul real, necesar şi proporţional al acestora.

Potrivit art.98 alin.(1) din Codul de procedură civilă, cheltuielile aferente judecării pricinii, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pârât proporţional părţii admise din acţiune dacă pârâtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

Corespunzător, se încasează de la pârâta Timofei Raisa în bugetul de stat suma de 100 lei cu titlu de taxa de stat.

În cadrul examinării prezentei cauze, reclamanta Alexeenco Tamara a fost reprezentată de către avocatul ales Dumitriu Valeriu, împuternicit în baza mandatului avocațial seria MA nr. 0928327 din din 11.02.2021 (f.d. 3, Vol. I), iar potrivit materialelor prezentate, reclamanta a suportat cheltuieli pentru servicii de asistenţă juridică în mărime totală de 12 000 lei, anexând în acest sens bonurile de plată (f.d.126-128, Vol. II). În același timp, prin cererea de concretizare s-a solicitat compensarea cheltuielilor suportate cu titlu de remunerație pentru asistență juridică acordată în limita sumei de 10 000 lei.

Astfel, reținând probele prezentate pentru dovada cheltuielilor suportate, ținînd cont de circumstanţele cauzei, volumul activităților exercitate de avocat, numărul ședințelor judiciare, complexitatea cauzei, instanța va încasa de la Timofei Raisa în beneficiul Tamarei Alexeenco suma de 10 000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, care este una reală, necesară și rezonabilă ca mărime.

În conformitate cu prevederile art.art.238-241 CPC al R.M. instanţa de judecată,

hotărăşte:

Se admite parțial acțiunea depusă de Alexeenco Tamara către Timofei Raisa.

Se stabilește modul de folosință a terenului cu numărul cadastral nr.*****235 situat în mun. Chișinău, str. ***** cu suprafața de 0,0811 ha, de către coproprietarii Alexeenco Tamara și Timofei Raisa, după cum urmează:

- Tamarei Alexeenco -sectorul de teren marcat de punctele 1-2-3-4-5-6-7-8-22-21-20-19-18-17-1-1 cu suprafața de 0,0584 ha m.p., conform planului ce constituie parte integrantă a Raportului de expertiză judiciară nr. 1129,1130 din 09.07.2024 (porțiunea de sector hașurată cu colorant de culoare albastră);

-Raisei Timofei - sectorul de teren marcat de punctele 1-2-3-4-5-6-7-8-10-11-12-13-14-15-16-17-1 cu suprafața de 0,0227 ha m.p., conform planului ce constituie parte integrantă a Raportului de expertiză judiciară nr. 1129,1130 din 09.07.2024 (porțiunea de sector hașurată cu colorant de culoare verde).

Se încasează de la Timofei Raisa în beneficiul Tamarei Alexeenco suma de 10 000 (zece mii)lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, suma de 6300 (șase mii trei sute)lei cu titlu de cheltuieli de efectuarea expertizei judiciare.

În rest pretențiile se resping ca neîntemeiate.

Se încasează de la Timofei Raisa în bugetul de stat suma de 100 (una sută) lei cu titlu de taxa de stat.

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel în Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Hotărârea se execută benevol, în modul stabilit de lege, în termen de 15 zile după ce rămâne definitivă, iar după expirarea acestui termen, creditorul poate solicita executarea silită în condiţiile Codului de executare.

Preşedintele şedinţei,
Judecător Lupașcu Natalia