Dosarul nr. 20-2-10425-101020*****(2-5727/12)

H O T Ă R Î R E

în numele Legii

25 iunie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (*sediul centru)*
Instanţa compusă din:
preşedintele şedinţei, judecătorul Brăgaru Alina
grefier Beschieru *****-Marcelina
interpret Grosu Victoria

cu participarea reclamantei **********, pîrîtei **********, reprezentantul pîrîtului **********, avocatul Cimpoi Ruslan, și intervenientul accesoriu **********,

a examinat în şedinţa de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** *****și **********împotriva lui *****și ***** *****, intervenient accesoriu, ********** și Consiliul mun.Chișinău privind stabilirea modului de folosință a casei de locuit și terenului aferent și încasarea cheltuielilor de judecată și cauza civilă înaintată de către *****împotriva lui **********, **********, **********cu privire la partajarea în natură a bunurilor imobile și stabilirea modului de folosință a terenului aferent şi,

a constatat:

I. Argumentele participanţilor la proces:

1. La data de 05 octombrie 2012, **********și **********au depus cerere de chemare în judecată împotriva **********și **********solicitînd stabilirea modului de folosință a casei de locuit situată pe adresa or.Chișinău, ********** ce aparține reclamanților **********și **********cu nr.cadastral *****, *****, *****și *****, prin atribuirea în natură a casei de locuit cu ********** suprafața tot*****– *****, suprafața locativă – *****, anexa ********** odaia locativă nr.***** m.p., reamenajarea din fosta bucătărie; bucătărie de vară *****, reamenajată în *****n*****, cu suprafața de *****. și a stabili modul de folosință a terenului aferent cu suprafața de ***** ha, nr. cadastral *****stabilind reclamanților ½ cotă parte și încasarea cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea acţiunii, reclamanții au indicat că, **********în calitate de cumpărător și *****în calitate de vînzător a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare *****/1-75 din 27 ianuarie 1982, în temeiul căruia reclamantul **********și soția acestuia **********au devenit proprietari a ½ din casa de locuit cu suprafața de ***** și suprafața de locuit în mărime de ***** m.p. situat pe lotul de pămînt cu suprafața de ***** m.p. situat în mun. Chișinău, **********. potrivit contractului de vînzare-

cumpărare *****/1-75 din 27 ianuarie 1982 în proprietatea reclamanților **********, a trecut ½ din casa de locuit cu ********** suprafața tot*****– *****, suprafața locativă – *****, anexa ********** odaia locativă nr.***** m.p., reamenajarea din fosta bucătărie; bucătărie de vară *****, reamenajată în *****n*****. Ulterior în baza procesului-verbal de recepție fin*****a construcției neatorizate *****8 din 17.03.2002, reclamantul **********, a efectuat construcția **********, reamenajarea *****, și reamenajarea internă. În corespundere cu Decuzua Preturii sect.Centru nr.4/23 din 18.03.2003, a decis aprobarea procesului-verbal de recepție fin*****a construcțiilor anexa: ********** suprafața tot*****de tot*****– *****, suprafața locativă – *****, anexa ********** odaia locativă nr.***** m.p., reamenajarea din fosta bucătărie; bucătărie de vară *****, reamenajată în *****n*****, cu suprafața de *****. din str-la *****. Pîrîta **********, în temeiul contractul de vînzare-cumpărare ********** din *****a devenit proprietara *****cotă-parte din casa de locuit situată pe adresa mun.Chișinău, **********. potrivit extrasului din Registrul Bunurilor Imobile pîrîta **********în temeiul certificatului de moștenitor nr.*****din 27.04.2005 , este proprietara a 1/3 din bunurile imobile nr. *****, *****, *****și *****.

3. Astfel lotul de pămînt aferent bunurilor imobile se află în folosință comună atît a reclamanților **********și **********cît și a pîrîtelor **********și **********. Pîrîta **********. Pîrîta **********fără acordul celorlalți co proprietari a ocupat partea reclamanților din lotul de teren comun aferent cotelor-părți din casa de locuit, îngrădins partea ce aparține reclamanților din teren, folosindu-se de lotul de teren ce aparține reclamanților cu drept de folosință , astfel creându-le obstacole în folosirea cotei sale părți din terenul cu nr.cadastral *****cu suprafața de ***** ha. Menționeazî cî între coprorpietari nu există o înțelegere referitor la modul de folosință a lotului de pămînt aferent bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****, *****, *****și *****. De drept și-a întemeiat acțiunea în baza art.344, 346, 347 Cod civil. Modalitatea de soluționarea amiabilă a litigiului a eșuat.
4. La data de 22 iunie 2021 *****în calitate de succesor în drepturi a *****Mariei, a depus referință în care a indicat că solicită admiterea parți*****a acțiunii depuse de **********și **********, stabilirea modului de folosință a casei de locuit amplasată în mun.Chișinău, **********1 cu nr.cadastral ***** cu atribuirea în natură către ***** (actualul proprietar al bunurilor imobile) a odăilor hașurate cu culoarea verde și anume odaia n***** cu suprafața de ***** m.p., odaia **********cu suprafața de ***** m.p., odaia ***** cu suprafața de ***** m.p. și odaia **********cu suprafața de ***** m.p., a lăsa în folosință comună potrivit art.546 alin.(1)Cod civil, bunurile imobile identificate cu nr.cadastral *****, construcția accesorie cu suprafața de *****., nr.cadastral *****construcție accesorie cu suprafața de *****m.p., nr.cadastral *****construcție accesorie cu suprafața de *****. amplasate în mun.Chișinău, str. ***** din motivul imposibilității partajării în natură a folosinței acestora mai ales din cauza

particularităților tehnice a acestor bunuri imobile, a stabili modul de folosință a terenului cu suprafața de *****ha amplasat în mun.Chișinău, **********cu nr.cadastral *****prin atribuirea fiecărui coproprietar a unei porțiuni separate din teren și asigurarea accesului fiecărui coproprietar în parte a accesului la drumul public și repartizarea cheltuielilor judiciare suportate în legătură cu înaintarea acțiunilor.

5. În susținerea poziției sale din referință, reprezentantul lui *****a indicat că reieșind din acțiunea înaintată și materialele prezentate de către părți se constată că între coproprietarii **********și **********pe de altă parte, **********pe de altă parte și *****a treia persoană nu există litigiu cu privire la modalitatea de folosință a casei de locuit cu suprafața de *****m.p. identificată cu nr.cadastral *****, adică fiecare coproprietar se folosește exclusiv de porțiunea din casă de căile de acces separate și odăile corespunzătoare indiferent de cotele-părți ideale din dreptul de proprietate asupra bunului imobil. Menționează că *****nu acceptă varianta II de partajare a folosinței terenului expusă de expertul ********** în concluziile sale, pentru că în varianta propusă spre partajare se separă doar porțiunea de teren ce urmează a fi folosit în mod exclusiv de **********și **********, iar ceilalți doi coproprietari **********și *****rămân coposesori în cote nedeterminate, astfel se soluționează doar problema unui singur coproprietar.
6. La data de 02.10.2018 ********** s-a adresat în instanța de judecată împotriva *****Raisei, lui **********și **********solicitînd determinarea cotei-părți de *****din casa de locuit n*****1 situată în mun.Chișinău, **********cu numărul cadastral *****, partajarea în natură a bunului imobil cu nr.cadastral ***** atribuind reclamantei cota-parte de *****și încasarea din contul pîrîților a cheltuielilor de judecată.
7. În motivarea acțiunii, reclamanta ********** a indicat că în baza contractului de vînzare-cumpărare **********din *****înregistrat la OCT Chișinău la 10.08.2007 a devenit copriprietar al bunului imobil: casa de locuit n*****1 situată în mun.Chișinău, *****, nr.cadastral ***** cu suprafața de *****m.p. cu cota – parte de *****din casa de locuit. Din acest bun imobil ½ cotă-parte aparține familiei **********și **********și 1/3 cotă-parte **********. Prin cererea din 05.09.2019 reclamanta s-a adresat către coproprietari cu cererea privind efectuarea partajului în natură de comun acord, fără a se adresa în instanța de judecată. De drept și-a întemeiat acțiunea în baza art.557, art.561 și art.562 Cod civil.
8. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din ***** decembrie 2022 au fost conexate într-un singur proces cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de ***** *****și **********împotriva *****și ***** *****, intervenient accesoriu, ********** privind stabilirea modului de folosință a bunurilor imobile și cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de ********** împotriva lui **********, *****Raisei, **********și lui **********cu privire la

partajarea bunului imobil, pentru examinarea în cadrul unui singur proces, acordându-i numărul de înregistrare unic.

9. În ședința de judecată reclamanta **********și reprezentantul reclamanților, avocatul Pelin Valeriu au solicitat admiterea acțiunii integrale cum a fost formulată inițial.
10. Pîrîta **********fiind prezentă în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată, a menționat că nu este de acord cu acțiunea depusă de ********** (**********).
11. În ședința de judecată pîrîtul *****reprezentat de către avocatul Cimpoi Ruslan au susținut cererea de chemare în judecată completată și poziția indicată în referința depusă la materialele cauzei.
12. În ședința de judecată intervenientul accesoriu ********** a susținut poziția avocatului Cimpoi Ruslan.
13. Intervenientul accesoriu Consiliul municipal Chișinău în ședință de judecată nu s-a prezentat fiind asigurată citarea legală.

II. Aprecierea instanței de judecată:

14. Audiind participanții la proces, examinând materialele cauzei, instanța de judecată consideră că cererea de chemare în judecată înaintată de ***** *****și **********împotriva lui *****și ***** *****, intervenient accesoriu, ********** și Consiliul mun.Chișinău privind stabilirea modului de folosință a casei de locuit și terenului aferent și încasarea cheltuielilor de judecată și cauza civilă înaintată de către *****împotriva lui **********, **********, **********cu privire la partajarea în natură a bunurilor imobile și stabilirea modului de folosință a terenului aferent sunt neîntemeiate şi urmează a fi respinse, reieșind din următoarele considerente.
15. Revenind la examinarea cauzei pe fond, instanța reține faptul că, un aspect important la acest capitol constituie probele administrate de părți, astfel, obiect al probațiunii reprezintă ansamblul circumstanțelor de fapt pe care se întemeiază pretențiile și obiecțiile părților, precum și alte circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.
16. Instanța reține şi prevederile art. 117 alin. (1) CPC, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluționare a cauzei.
17. Potrivit art. 118 alin. (1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.
18. Potrivit art. ***** alin. (1) și (2) 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 instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.

19. Rezultând din prevederile enunțate, instanța remarcă faptul că în calitate de entitate propusă în sensul oferirii unei soluții legale, ultima urmează să țină cont de prevederile art. 239 CPC al RM Hotărârea judecătorească trebuie să fie leg*****şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.
20. Potrivit art. 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.
21. Instanța reține că **********și **********sunt coproprietari a ½ cotă parte, **********fiind coproprietară a acestui bun imobil în baza certificatului de moștenitor nr.*****din ***** din data de 03*****.2005, iar ********** a devenit coproprietar cu cota-oarte de *****la data de 10.08.2007 în baza contractului de vînzare-cumpărare ********** din *****, toți fiind coproprietari cu cotele părți indicate a casei de locuit individu***** cu suprafața de ***** m.p. și număr cadastral *****, construcție accesorie cu suprafața de ***** cu număr cadastral *****, construcția accesorie cu suprafața de *****m.p. și număr cadastral *****și construcția accesorie cu suprafața de *****. cu număr cadastral ***** situate în *****, **********, amplasate pe terenul cu suprafața tot*****de ***** ha și număr cadastral *****, care este proprietatea administrației publice locale.(f.d.20, verso, Vol.I)
22. La data de 01.02.20***** a fost efectuat Actul de Inspectare a construcției ***** (1/2 cotă parte) cu suprafața de *****m.p. cît și la data de 12.02.20***** a fost întocmit planul de amplasare a construcțiilor și amenajărilor fiind identificat terenul cu nr.cadastral *****situat în mun.*****, str. *****. (f.d.38-40)
23. La data de 21 iunie 20***** a fost întocmit Certificatul despre rezultatele inspectării bunului imobil la cererea dnei ********** asupra unei construcții accesorii (baie) cu suprafața de *****m.p. construită neautorizat. (f.d.67-70, Vol.I)
24. Prin Încheierea Judecătoriei Centru, mun.Chișinău din 25 martie 20***** a fost dispusă efectuarea tehnice în construcții, iar la data de 16 decembrie 2015 a fost întocmit Raportul de expertiză judiciară *****836 de către expertul judiciar ********** din cadrul Centrului Național de Expertize Judiciare, a constatat că cercetarea modului de folosire a sectoarelor de teren aferente construcțiilor, se efectuează astfel încît coproprietarilor să le revină terenul amplasat sub construcțiile deținute cu drept de proprietate și teren pentru deservirea acestora. Conform registrului bunurilor imobile *****, suprafața terenului aferent bunului imobil amplasat în mun.Chișinău, **********, este de *****ha. Proporțional cotelor părți ideale înregistrate în registrul bunurilor imobile asupra construcțiilor, coproprietarilor din suprafața tot*****a terenului de 596 m.p. ar trebui să le revină cîte: 1/2 cotă parte cet.**********, cet.**********- *****m.p.; 1/3 cotă parte cet.********** - *****m.p.; *****cotă parte cet.********** *****- *****m.p.
25. Ținînd cont de înscrierile din registrul bunurilor imobile și dosarele cadastrale prezentate,

reieșind din situația de la fața locului, amplasarea construcțiilor pe sectorul de teren, stabilirea modului de folosință a terenului în litigiu conform cotelor părți ideale deținute de către coproprietari nu este posibilă, ci este posibilă conform următoarelor variante:

Varianta I a modului de folosință a sectorului de teren (Anexa nr.4)

• cet. **********, cet.**********- *****m.p.

• cet. ********** - *****m.p.

• cet. ********** *****- *****m.p.

• în folosință comună pentru cet.**********și cet.********** - *****m.p.

cet.**********, cet.**********îi revine sectorul de teren marcat de punctele *****cu suprafața de *****m.p. (inclusiv suprafața terenului aflată sub construcție).

cet.**********îi revine sectorul de teren marcat de punctele***** cu suprafața de *****m.p. (inclusiv suprafața terenului aflată sub construcție).

cet.********** îi revine sectorul de teren marcat de punctele ***** și ***** cu suprafața de *****m.p. (inclusiv suprafața
terenului aflată sub construcție).

în folosință comună pentru cet.**********și cet.********** le revine sectorul de teren marcat de punctele ***** cu suprafața de *****m.p.

Varianta I a modului de folosință a terenului propusă este realizată în baza planului geometric perfectat la data de 10.07.2013 de către ÎS "Cadastru" Fili*****OCT Chișinău (fila 296 a dosarului cadastral nr. 1*****).

Varianta I propusă a modului de folosință a terenului este posibilă cu condiția, cet.**********va permite cet.**********și cet.**********accesul la peretele ***** lit. ***** reamenajată neautorizat din **********, pe latura *****a Anexei nr.4, în cazul în care este necesară petrecerea cărorva lucrări de reparație.

Avînd în vedere faptul, că **********l cu suprafața de *****m.p., conform procesului-verbal de recepție fin*****nr.*****din 06.06.2013 este recepționată după cet.**********, iar potrivit modului de folosință a terenului propus, *****respectivă se află pe terenul care îi revine cet. **********, varianta I propusă a modului de folosință a terenului în litigiu este posibilă cu condiția, cet. ********** va restitui în valoare bănească cet.**********, costul **********

Varianta II a modului de folosință a sectorului de teren (Anexa nr.5)

În cazul în care, cet.********** nu va fi de acord să-i restituie în valoare bănească cet. **********, costul ********** 1, se propune următoarea variantă:

cet.**********, cet.*****Mihai - *****m.p.

- în folosință comună pentru cet.**********și cet.********** - *****m.p.

Cet.**********, cet.**********îi revine sectorul de teren marcat de punctele 1-2-3-4-5- 6-7-8-9-10-11-12-*****-14-1 cu suprafața de 151,lm.p. (inclusiv suprafața terenului aflată sub construcție).

în folosință comună pentru cet.**********și cet.********** le revine sectorul de teren marcat de punctele 6-7-8-9-10-11-12-*****-14-15-16-17-18-19-6 cu suprafața de *****m.p. (inclusiv suprafața terenului aflată sub construcție).

Hotarele sectoarelor de teren acordate în folosință exclusivă / folosință comună

cet.**********, cet.**********S - *****m.p.	
Parcela marcată de	Distanta,
1-2	0.20
2-3	0.98
3-4	4.31
4-5	16.63
5-6	10.12
6-7	2.88
7-8	0.4
8-9	1.48
9-10	2.42
10-11	axa peretelui despărțitor
11-12	
12-*****	
*****-14	1.5
14-1	3.61

în folosință comună cet.**********și cet.**********S - *****m.p.	
Parcela marcată de	Distanta, (m)
6-7	2.88
7-8	0.4
8-9	1.48
9-10	2.42
10-11	axa peretelui despărțitor
11-12	
12-*****	
*****-14	1.5
14-15	22.67
15-16	1.19
16-17	2.72
17-18	19.20
18-19	16.89
19-6	6.45

Varianta II a modului de folosință a terenului propusă este realizată în baza planului geometric perfectat la data de 10.07.2013 de către ÎS "Cadastru" Fili*****OCT Chișinău (fila 296 a dosarului cadastral nr. 1*****). Varianta II propusă a modului de folosință a terenului este posibilă cu condiția, că cet.**********va permite cet.**********și cet.**********accesul la peretele ***** lit. ***** reamenajată neautorizat din **********, pe latura *****a Anexei nr.5, în cazul în care este necesară petrecerea cărorva lucrări de reparație. Suprafețele de teren care se transmit în folosință coproprietarilor imobilului amplasat în mun.Chișinău, **********, nu corespund cu suprafețele care ar trebui să le revină conform cotelor părți ideale înregistrate în Registrul bunurilor imobile, însă expertul reține faptul că este imposibil de repartizat suprafețe de teren corespunzătoare cotelor ideale reieșind însăși din specificul și complexitatea amplasamentului construcțiilor pe teren.

26. Potrivit concluziei expertului judiciar **********, variantele propuse sunt: Stabilirea modului de folosință a terenului cu nr.cadastral *****, cu suprafața de ***** ha, situat pe adresa mun.Chișinău, **********, nu este posibil conform cotelor părți ideale deținute de către coproprietarii imobilului, ci este posibil conform următoarelor variante: Varianta I a modului de folosință a sectorului de teren (Anexa nr.4) cet.**********, cet.*****Mihai - *****m.p. cet.********** - *****m.p. cet.********** *****-*****m.p. În folosință comună pentru cet.**********și cet.********** - *****m.p.
27. Hotarele sectoarelor de teren acordate în folosință exclusivă / folosință comună

cet.**********, cet.**********S-*****m.p.		cet.**********S - *****m.p.		cet.********** S - *****m.p.		în folosință comună cet.**********și cet.**********	
Parcela marcată de □ anctele	Distanta (m)'	Parcela marcată de punctele	Distanta (m)'	Parcela marcată de punctele	Distanta (m)'	Parcela marcată de punctele	Distanta (m)'
1-2	0,20	6-7	2,88	26-27	axa peretelui despărțitor	23-24	0,57
2-3	0,98	7-8	0,4	27-28		24-25	7,H
3-4	4,31	8-9	1,48	28-29		25-26	1,0

4-5	16,63
5-6	10,12
6-7	2,88
7-8	0,4
8-9	1,48
9-10	2,42
10-11	Axa peretelui despărțitor
11-12	
12-	
13-14	1,5
1 14-1	3,61

9-10	2,42
10-11	axa peretelui despărțitor
11-12	
12-13	
13-14	1,5
14-15	22,67
15-16	1,19
16-17	2,72
17-18	19,20
18-19	7,5
19-20	3,4
20-21	3,63
21-22	6,0
22-23	3,49
23-24	0,57
24-25	7,11
25-26	1,0
26-27	axa peretelui despărțitor
27-28	
28-29	
29-30	
30-31	2,42
31-32	4,54
32-40	3,4
40-6	6,45

29-30	
30-39	5,92
39-38	4,53
38-37	0,40
37-36	2,38
36-26	2,30
19-20	3,4
20-21	3,63
21-22	6,0
22-23	3,49
23-35	3,76
35-34	3,49
34-33	6,05
33-32	2,0
32-40	3,4
40-19	9,39

26-36	2,30
36-37	2,38
37-38	0,40
38-39	4,53
39-30	5,92
30-31	2,42
31-32	4,54
32-33	2,0
33-34	6,05
34-35	3,49
35-23	3,76

28. Varianta I a modului de folosință a terenului propusă este realizată în baza planului geometric perfectat la data de 10.07.20***** de către ÎS "Cadastru" Fili*****OCT Chișinău (fila 296 a dosarului cadastral nr. 1*****). Varianta I propusă a modului de folosință a terenului este posibilă cu condiția, că cet.**********va permite cet.**********și cet.**********accesul la peretele ***** lit. ***** reamenajată neautorizat din **********, pe latura *****a Anexei nr.4, în cazul în care este necesară petrecerea cărorva lucrări de reparație. Avînd în vedere faptul, că ********** cu suprafața de *****m.p., conform procesului-verbal de recepție fin*****nr.*****din 06.06.2013 este recepționată după cet.**********, iar potrivit modului de folosință a terenului propus, *****respectivă se află pe terenul care îi revine cet.**********, varianta I propusă a modului de folosință a terenului în litigiu este posibilă cu condiția, că cet.********** va restitui în valoare bănească cet.**********, costul **********
29. **Varianta II a modului de folosință a sectorului de teren (Anexa nr.5)** - cet.**********, cet.**********- *****m.p. în folosință comună pentru cet.**********și cet.********** - *****m.p.

Hotarele sectoarelor de teren acordate în folosință exclusivă / folosință comună

cet.**********, cet.**********S - *****m.p.		în folosință comună cet.**********și cet.**********, S - *****m.p.	
Parcela marcată de	Distanța, (m)	Parcela marcată de	Distanța, (m)

1-2	0.20		6-7	2.88	
2-3	0.98		7-8	0.4	
3-4	4.31		8-9	1.48	
4-5	16.63		9-10	2.42	
5-6	10.12		10-11	axa peretelui despărțitor	
6-7	2.88		11-12		
7-8	0.4		12-13		
8-9	1.48		13-14	1.5	
9-10	2.42		14-15	22.67	
10-11	axa peretelui despărțitor		15-16	1.19	
11-12			16-17	2.72	
12-13			17-18	19.20	
13-14	1.5		18-19	16.89	
14-1	3.61		19-6	6.45	

30. Varianta II a modului de folosință a terenului propusă este realizată în baza planului geometric perfectat la data de 10.07.2013 de către ÎS "Cadastru" Fili*****OCT Chișinău (fila 296 a dosarului cadastral **********). Varianta II propusă a modului de folosință a terenului este posibilă cu condiția, că cet.**********va permite cet.**********și cet.**********accesul la peretele ***** lit. ***** reamenajată neautorizat din **********, pe latura *****a Anexei nr.5, în cazul în care este necesară petrecerea cărorva lucrări de reparație. Suprafețele de teren care se transmit în folosință coproprietarilor imobilului amplasat în mun.Chișinău, **********, nu corespund cu suprafețele care ar trebui să le revină conform cotelor părți ideale înregistrate în Registrul bunurilor imobile, însă **expertul reține faptul că este imposibil de repartizat suprafețe de teren corespunzătoare cotelor ideale reieșind însăși din specificul și complexitatea amplasamentului construcțiilor pe teren**. Reieșind din înscrierile ce se conțin în dosarele cadastrale, pe terenul din **********, mun.Chișinău, sunt edificate în mod neautorizat, nu sunt înregistrate în conformitate cu cerințele legislative și despre care lipsesc documente care le-ar confirma legalitatea sunt construcțiile: ********** și ***** lit. ***** care a fost reamenajată neautorizat din **********. (f.d.93-107, Vol.I)
31. Totodată expertul judiciar ********** a menționat în concluzia Raportului de expertiză efectuat că: "cu toate că respectivele construcții sunt neautorizate, atît timp cît ele există în natură, și sunt folosite de o anumită parte pe dosar, expertul nu poate cerceta modalitățile de folosință fără a le lua în considerare. Amplasarea ********** și ***** lit. ***** pe teren și faptul că la momentul actual acestea reprezintă construcții neautorizate, nu prezintă un impediment, iar legalizarea sau demolarea acestora nu va permite stabilirea altor modalități de folosință decît cele propuse."
32. Totodată în ședința de judecată din 21 iulie 2016 a fost audiat expertul judiciar ********** care a declarat că reieșind din situația la fața locului amplasarea construcțiilor pe sectorul de teren și dreptul de proprietate deținut de către coproprietarii imobilului din construcțiile respective nu permite atribuirea suprafeței cotei părți ideale.

Conform cotelor -părți ideale stabilite modului de folosință a sectorului de teren nu este posibilă. Expertul în prezentul raport de expertiză a propus variantele de stabilire a modului de folosință a terenului, reieșind sin situația faptică. Ideal nu este posibil, ea a propus reieșind din ceea ce a examinat la fața locului și a studiat materialele prezentate. Conform anexei nr.3 a raportului de expertiză ********** aparține dnei **********în baza procesului-verbal de recepție fin*****nr.*****din 06 iunie 20*****, prin respectivul proces-verbal de recepție finală, au fost recepționate construcțiile anexa A4, A5, V1-V5 *****nr.9, garajul *****0, **********, Veceul lit.-III, beciul nr.IV. Conform primei variante a modului de folosință ********** îi revine dnei ********** necătînd la faptul că nu este înregistrată cu drept de proprietate după **********cu condiția că ********** îi va restitui **********în valoare bănească costul **********, în caz contrar, se propune varianta a 2-a de stabilire a modului de folosință a terenului și anume cet.**********și ********** se vor folosi de terenul cu suprafața de *****m.p. în comun, iar **********și **********se vor folosi de *****m.p. Atribuirea ********** și ***** cet.**********și **********nu este posibil din considerentele că acesta reprezintă construcții accesorii și construcții de bază la casa de locuit individuală, iar terenul aferent aparține administrației publice locale. În viziunea expertului o altă modalitate de partajare nu poate fi efectuată, totodată a menționat că este construită neautorizat o bucătărie de vară. Casa de locuit lit.V sunt prezentate mai multe anexe inclusiv V1 are o ușă și o fereastră cu vedere în ogradă, iar potrivit reglementărilor legale, hotarul trebuie să treacă la o distanță de 2 metri de la peretele cu fereastră. Cît privește anexele A3 și A5 sunt prezente goluri pe fereastră și nu permite stabilirea modului de folosință pe diagon*****și nu este posibil conform normelor și criteriilor de formare a bunurilor imobile. În cazul în care se va dispune efectuarea expertizei suplimentare consideră că este necesară anexarea unui plan cadastral cu varianta propusă de a fi stabilit modul de folosință propusă de coproprietari.(f.d.149, Vol.I)

33. Instanța constată că potrivit extrasului din Registrul Bunurilor Imobile din 22 mai 2020 au mai fost înregistrat dreptul de proprietate asupra casei de locuit cu suprafața de *****m.p.cu nr.cadastral ********** cotă-parte de 1.0 după **********și **********la data de 03.09.20***** și asupra construcției accesorii cu suprafața de *****m.p. și numărul cadastral *****.08 și-a înregistrat dreptul ********** la data de *****. (f.d.45-46, Vol.II)
34. Totodată instanța de judecată reține că aceste construcții care aparțin **********și **********cît și cea a dnei ********** sunt deținute în cote părți întregi de fiecare din coproprietari și nu constituie obiectul acțiunii care se examinează or, instanța de judecată a fost sesizată referitor la bunurile imobile cu numerele cadastrale *****, *****, *****și *****.
35. Potrivit art.240 alin.(3) CPC instanța judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant, astfel instanța a examinat pretențiile reclamanților

potrivit cererii de chemare formulate la data de 05 octombrie 2012, or completări sau modificări a acesteia nu au fost înaintate spre examinare.

36. Totodată prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul centru, din *****.12.2022 a fost admisă cererea depusă de reprezentantul intervenientului accesoriu, **********, avocatul Cimpoi Ruslan, privind înlocuirea părții în proces și atragerea intervenientului accesoriu. A fost înlocuită pârâta, ********** cu succesorul acesteia **********, în procesul intentat la cererea de chemare în judecată depusă de depusă de ***** *****și **********împotriva **********și ***** *****, intervenient accesoriu, *****privind stabilirea modului de folosință a bunurilor imobile. A fost modificată calitatea procesu*****a **********din pîrît în intervenient accesoriu de partea pîratului în procesul civil intentat la cererea de chemare în judecată înaintată de ***** *****și **********împotriva *****și ***** *****privind stabilirea modului de folosință a bunurilor imobile.
37. În conformitate cu art.357 alin.(1)-(3) Cod civil(în redacția în vigoare la data înaintării acțiunii), Încetarea proprietății comune pe cote-părţi prin împărţire poate fi cerută oricând dacă legea, contractul sau hotărârea judecătorească nu prevede altfel. 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. Împărțirea poate fi făcută prin înțelegere a părţilor sau prin hotărâre judecătorească.
38. Conform art.361 alin.(1)-(6) Cod civil, împărţirea bunului proprietate comună pe cote-părţi se face în natură, proporţional cotei-părţi a fiecărui coproprietar. Dacă bunul proprietate comună pe cote-părţi este indivizibil ori nu este partajabil în natură, împărţirea se face prin: a) atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulte, în favoarea unui ori a mai multor coproprietari, la cererea lor; b) vînzarea bunului în modul stabilit de coproprietari ori, în caz de neînţelegere, la licitaţie şi distribuirea preţului către coproprietari proporţional cotei-părţi a fiecăruia dintre ei 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. Împărţirea se efectuează în modul stabilit de lege.Părţile reale stabilite de instanţă de judecată pot fi distribuite prin tragere la sorţi, după caz.
39. Instanța de judecată atestă că potrivit extrasului din Registrul Bunurilor Imobile prezentat de reclamanți din data de 29 aprilie 2010, **********și **********sunt coproprietari a ½ cotă parte, **********fiind coproprietară a acestui bun imobil în baza certificatului de moștenitor nr.*****din ***** din data de 03.05.2005, iar ********** a devenit coproprietar cu cota-oarte de *****la data de 10.08.2007 în baza contractului de vînzare-cumpărare ********** din *****, toți fiind coproprietari cu cotele părți indicate a casei de locuit individuală cu suprafața de ***** m.p. și număr cadastral *****, construcție accesorie cu suprafața de ***** cu număr cadastral *****, construcția accesorie cu suprafața de *****m.p. și număr cadastral *****și construcția accesorie cu suprafața de

*****. cu număr cadastral ***** situate în *****, **********, amplasate pe terenul cu suprafața totală de ***** ha și număr cadastral *****, care este proprietatea administrației publice locale.

40. Terenul pentru construcții aferent cu suprafața de ***** ha cu nr. cadastral *****situat în *****, str.*****n*****1 aparține administrației publice locale și anume Consiliului municipal Chișinău.
41. În varianta de partaj propusă de expertul judiciar ********** potrivit Raportului de expertiză judiciară *****836 din 16.12.2015, expertul a propus două variante de partaj și suplimentar în explicațiile date în ședința de judecată a menționat că ideal nu pot fi partajate construcțiile potrivit cotelor părți ideale și în același timp și terenul aferent a fost propus spre folosință în două variante cu găsirea unui compromis între coproprietari.
42. În ședința de judecată s-a constatat cu certitudine că din momentul parvenirii Raportului de expertiză judiciară nr.1836 din 16.12.2015 și audierii expertului judiciar în ședință de judecată, părțile în proces nu au binevoit să aleagă varianta de partajare așa cum este propus de către expert, fiind înaintate demersuri pentru numirea unei expertize judiciare suplimentare.
43. Totodată potrivit extrasului din Registrul Bunurilor imobile din 03.12.2020 s-s constatat că pe același teren aferent cu suprafața de *****ha cu nr.cadastral *****de pe **********, mun.Chișinău și-au mai înregistrat dreptul de proprietate asupra casei de locuit individuală cu suprafața de ***** m.p. după **********și **********la data de 03.09.2013 și dreptul de proprietate asupra construcției accesorii cu suprafața de *****m.p cu nr. cadastral *****.08 după ********** la data de *****.01.2014 în baza Procesului-verbal de recepție fin**********, respectiv suprafața construcțiilor amplasate pe terenul aferent s-a mărit.(f.d.110-111,Vol.I)
44. În acest sens, pe parcursul examinării cauzei civile, părțile nu au acceptat nici una din variantele de partaj propuse de către expertul judiciar, fiind formulate niște solicitări abstracte care nu erau bazate pe circumstanțele de fapt a construcțiilor aflate în litigiu.
45. La împărţirea imobilului locativ şi anexelor acestuia, instanţele vor lua în considerare următoarele aspecte, rezultate din art.361 alin.(1) Cod Civil: - ori de cîte ori este posibil, conform expertizei tehnice, construcţia se va partaja în natură, proporţional cotei - părţi a fiecărui coproprietar; - în cazul în care instanţa constată că imobilul nu este comod partajabil sau este indivizibil în natură, bunul se va atribui unuia dintre copărtaşi, iar celorlalţi li se va atribui **o compensaţie bănească**, cu raportul dintre cota lor parte şi valoarea imobilului, fapt care se va realiza numai la cererea coproprietarilor cărora li se atribuie sulta.
46. Aprecierea valorii imobilului se va efectua în raport cu momentul partajării, dar nu cu cel al dobândirii imobilului. Valoarea se va stabili prin acordul copărtașilor, iar în caz contrar, se va ordona, la cererea părţilor, o expertiză de evaluare, iar la stabilirea valorii actuale de circulaţie, se va ţine seama de următoarele criterii: materialele încorporate în

clădire, finisate, gradul de confort, locul de amplasament, vechimea, preţurile din zona respectivă etc.; - în cazul partajării imobilului locativ în natură, se va clarifica şi chestiunea cu privire la transmiterea terenului aferent şi terenului adiacent imobilului.

47. Instanța constată că cercetarea variantelor de partajare/mod de folosinţă a bunurilor imobile privind întocmirea acestora în conformitate cu legislaţia în vigoare și problemele care pot fi rezolvate cum ar fi: - cercetarea documentelor cadastrale; - verificarea variantelor de partajare/ a modului de folosinţă a bunurilor imobile privind întocmirea acestora în conformitate cu legislaţia în vigoare;- altele asemenea, ține de competența unui expert în domeniul construcțiilor, iar instanța de judecată în lipsa acordului coproprietarilor nu poate soluționa această solicitare, fără dispunerea și efectuare unei expertize judiciare în domeniu construcției.
48. Or potrivit art.148 alin.(1) CPC, 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. Actele reviziei ori ale inspecţiilor departamentale, precum şi raportul scris al specialistului, nu pot înlocui raportul de expertiză şi nici exclude necesitatea efectuării expertizei în aceeaşi problemă.
49. Astfel, instanța de judecată va respinge cererea de chemare în judecată depusă de ***** *****și **********împotriva lui *****și ***** *****, intervenient accesoriu, ********** și Consiliul mun.Chișinău privind stabilirea modului de folosință a casei de locuit și terenului aferent și încasarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.
50. Or reclamanții **********și **********nu și-au manifestat acordul pentru una din cele două variante de partaj propuse de expertul judiciar **********, mai mult ca atît în deferentul apărut între **********și **********, părțile la fel nu au depus o cerere în calitate de coproprietari pentru a indica varianta acceptată pentru a fi împărțite construcțiile potrivit cotelor părți ideale.
51. Or în asemenea litigii ce ține de dreptul de proprietate deținut în cote-părți,, instanța de judecată este ținută de opinia proprietarilor care urmează să indice varianta care o acceptă din cele posibile de partajat. Instanţa de judecată nu poate dispune un mod de partaj la care obiectează toţi coproprietarii.
52. Referitor la cererea de chemare în judecată depusă de *****împotriva lui **********, **********, **********cu privire la partajarea în natură a bunurilor imobile și stabilirea modului de folosință a terenului aferent, instanța de judecată constată următoarele.
53. Instanța de judecată constată că reclamantul solicită asigurarea accesului la drumul public pentru ambii coproprietari *****cît și **********, însă asemenea solicitare nu a fost examinată de către expertul judiciar ********** pentru a identifica posibilitatea tehnică de a satisface această cerință.
54. Instanța de judecată constată că pentru a evalua posibilitatea tehnică de a oferi acces

fiecărui coproprietar la terenul public a fost necesară consultarea unui expert tehnic care să stabilească dacă este posibil realizarea acestui drept pentru fiecare coproprietar.

55. În coraborarea normelor de drept enunțate, instanța de judecată reiterează că drept rezultat al împărțirii bunului în natură, fiecărui proprietar i se poate atribui o parte din bun care poate coincide cu mărimea cotei-părți. Împărțirea bunului comun în natură poate fi efectuată și pe cale judecătorească, iar în acest caz fiecărui proprietar îi va fi repartizată o parte reală din bunul imobil.
56. Totodată, regula consacrată efectelor împărțirii din art.363 alin.(1)-(2) din Codul civil, prevede că din momentul împărțirii fiecare coproprietar devine proprietarul exclusiv al bunului sau al sumei de bani atribuite numai de la data împărţirii, cu excepţia bunurilor imobile asupra cărora dreptul de proprietate apare la data înscrierii în registrul bunurilor imobile. Actele încheiate, în condiţiile legii, de un coproprietar asupra bunului proprietate comună pe cote-părţi rămîn valabile şi sînt opozabile celui care a dobîndit bunul în urma împărţirii.
57. La caz, însă instanța de judecată constată că cererea de chemare în judecată înaintată de **********și **********cît și cea înaintată de *****(**********) în modul în care a fost formulată nu poate fi admisă, deoarece în cauza de față se solicită partajarea în natură a proprietății comune pe cote-părți a lui **********și **********, a **********și ********** (**********) conform raportului de expertiză nr.1836 din 16 decembrie 2015, fără a fi indicată care parte din bunurile imobile reclamanții **********și **********solicitată ai fi atribuită, și care parte din bunurile imobile urmează a fi atribuită pîrîtelor **********și ********** (**********).
58. În contrariu, în ședința de judecată pârâta **********cît și pîrîta ********** (**********) au solicitat respingerea acțiunii și a obiectat referitor la partajarea bunurilor imobile proprietate comună, iar reieșind din poziția și argumentele pârâților expuse în referință și în ședința de judecată, nu a fost posibil de a fi determinat de către instanța de judecată un mod de partaj a bunurilor imobile sau de care parte din bun ultimii se folosesc la moment. Prin urmare, reieșind din mijloacele de apărare și comportamentul părților în ședința de judecată, în situația în care părțile nu au manifestat acordul la o variantă concretă de partajare a bunurilor imobile proprietate comună pe cote-părți, în special prin solicitarea de către reclamantă a unei părți din bun ce îi va reveni urmare a încetării proprietății comune pe cote-părți prin partaj, adică prin împărțirea în natură, admiterea pretenției reclamanților în modul în care a fost formulată de către apărătorul său va aduce atingere dreptului de proprietate a părților, având în vedere că dreptul de proprietate este inviolabil.
59. În același timp, reieșind din prevederile normelor de drept enunțate, instanța constată că, instrumentul juridic ales de avocatul reclamanților în vederea soluționării dreptului acesteia de a folosi de proprietatea sa, este greșit, deoarece odată ce reclamanții consideră că sunt limitați în dreptul de acces la proprietatea, urmează să indice modul în care

solicită a fi partajată în natură proprietatea comună pe cote-părți și anume care parte din varianta stabilită conform raportului de expertiză solicită ai fi atribuită, or, în lipsa condițiilor stabilite de lege pentru împărțirea în natură a bunului comun, acțiunea în sensul formulat nu poate fi admisă.

60. Tot, aici, instanța ține să menționeze că partajul este o procedură prin care încetează proprietatea comună asupra bunurilor imobile care aparțin mai multor persoane, și dacă sunt împărțite, atunci dreptul de proprietate asupra părții din bunul comun apare din momentul înregistrării împărțirii în registrul bunurilor imobile.
61. În conjunctura cadrului legal și dat fiind că în temeiul principiului disponibilității reclamanții **********și **********cît și ********** (**********) sunt cei care declanșează litigiul, în situația în care ar fi optat în vederea acestei metode de apărare a dreptului pretins încălcat, or, alte cerințe formulate de către reclamantă au fost epuizate, prin utilizarea la alegerea sa a formulei de apărare, este neîntemeiată cerința formulată de aceasta, în temeiul circumstanțelor de fapt și drept invocate.
62. Din cele expuse, instanţa de judecată conchide că este necesar de a respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de către *****împotriva lui **********, **********, **********cu privire la partajarea în natură a bunurilor imobile și stabilirea modului de folosință a terenului aferent.
63. Instanța de judecată remarcă faptul că, potrivit art. 9 alin. (1) și (2) CPC, instanţei judecătorești îi revine un rol diriguitor în organizarea şi desfăşurarea procesului, ale cărui limite şi al cărui conţinut sînt stabilite de prezentul cod şi de alte legi.
64. Consideră instanța că, pârâta se află într-un colaps probatoriu ce se remarcă prin lipsa unui areal de acțiuni care ar veni să contrazică situația faptică, fapt care nu poate fi interpretat în defavoarea pretențiilor reclamantei, în acest sens, instanța va respinge declarațiile acesteia prin prisma probelor administrate, cît și lipsa unor probe în susținerea poziției adoptate.
65. Consideră instanța că, au fost îndeplinite cerințele privind probațiunea reieșind din sarcinile procedurii civile stabilite în art. 4 CPC al RM, astfel au fost îndeplinite acțiuni precum colectarea și prezentarea probelor, cît și posibil de a oferi o aprecie prin formularea unor concluzii logice la etapa de motivare a hotărârii judecătorești.
66. Potrivit art.18, art.121, art.123 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 pricinii sînt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanți la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.
67. În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudenţa sa constantă, rezultând din prevederile art. 6 § 1 din Convenţia Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor Fundamentale, că nu se impune motivarea în detaliu

a unei decizii prin care o instanţă de recurs, întemeindu-se pe dispoziţii legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinţei pronunţate de o instanţă inferioară, ca fiind lipsit de şanse de succes (cauza Rebai şi alţii contra Franţei, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr. 26561/1995).

68. În conformitate cu prevederile art. art.94, 238-241 CPC al RM, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de ***** *****și **********împotriva lui *****și ***** *****, intervenient accesoriu, ********** și Consiliul mun.Chișinău privind stabilirea modului de folosință a casei de locuit și terenului aferent și încasarea cheltuielilor de judecată.

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de *****împotriva lui **********, **********, **********cu privire la partajarea în natură a bunurilor imobile și stabilirea modului de folosință a terenului aferent.

Hotărîrea este cu drept de atac în ordine de în apel în Curtea de Apel în Chişinău în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul centru).

Preşedintele şedinţei
judecătorul **Brăgaru Alina**