Dosarul nr. 2-*****63/19 /12-2-8686-15022019/

Partea introductivă.

H O T Ă R Â R E

În numele Legii

20 noiembrie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Central)
în componenţa:
preşedintele şedinţei, judecătorul Sergiu Suvac
grefier Adelina Țușca, Daniela Mihailov, Jana Cornescu,
Dumitrița Răilean, Mihaela Beschier

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Viacislav Țonu împotriva lui Roman Kostin cu privire la împărțirea în natură a casei individuale de locuit, atribuirea întregului bun în schimbul achitării sultei,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces.

La 21 februarie 2018 Viacislav Țonu, prin intermediul avocatului Dumitru Cucu, a depus în adresa Judecătoriei Chișinău (sediul Central) cererea de chemare în judecată împotriva lui Roman Kostin cu privire la partajarea în natură a bunului imobil.

În motivarea acțiunii reprezentantul reclamantului a indicat că Viacislav Țonu este coproprietar, alături de Roman Kostin, al bunului imobil cu numărul cadastral *****.01, cu suprafața de 69,9 m², având destinația de casă individuală de locuit, fiind amplasată în mun. Chișinău, ***** nr. 41, primul deținând o cotă-parte de 7/8, iar ultimul de 1/8 din imobil.

Menționează că pârâtul Roman Kostin, în calitate de coproprietar și deținător al 1/8 cotă-parte din imobil, nu participă la întreținerea și conservarea bunului imobil ca un adevărat proprietar, fapt care generează prejudicii și contribuie la degradarea stării acestuia.

Accentuează că reclamantul Viacislav Țonu a încercat în mod repetat să găsească un numitor comun cu pârâtul, însă fără niciun rezultat.

Susține că relațiile dintre coproprietarii respectivului bun imobil sunt ostile și tensionate, fiind imposibilă atingerea unui consens privind administrarea, conservarea și posesia bunului imobil.

Constată reprezentantul reclamantului că singura modalitate de depășire a stării de conflict existente între părți o constituie partajarea în natură a bunului imobil.

Totodată, relevă că Viacislav Țonu a încercat de mai multe ori să soluționeze litigiul pe cale amiabilă, însă toate demersurile întreprinse în acest sens au eșuat.

Relatează că valoarea bunului imobil, conform estimării organului cadastral, constituie 208 920 lei.

Notează că, Viacislav Țonu a dobândit cota de 7/8 în temeiul contractului de schimb nr. 24915 din 20.12.2017, înregistrat în registrul bunurilor imobile.

Prin urmare, solicită admiterea acțiunii; împărțirea în natură a bunului imobil cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 69,9 m², având destinația de casă individuală de locuit, situată în mun. Chișinău, str. **********, cu atribuirea către Viacislav Țonu a 7/8 cote-părți, respectiv, către Roman Kostin a cotei de 1/8 din suprafața reală a bunului imobil; încasarea din contul lui Roman Kostin în beneficiul reclamantului a tuturor cheltuielilor de judecată compuse din taxa de stat și cheltuielile de judecare a cauzei.

La 9 decembrie 2019, reprezentantul reclamantului, avocatul Dumitru Cucu, a depus o cerere de modificare a pretențiilor, prin care a solicitat admiterea acțiunii și partajarea în natură a bunului imobil cu numărul cadastral *****.01, cu suprafața de 69,9 m², având destinația de casă individuală de locuit, situat în mun. Chișinău, ********** 41, cu atribuirea lui Viacislav Țonu a întregului bun, în schimbul achitării sultei de 9 750 lei lui Roman Kostin, echivalentul la 1/8 cotă parte din imobil, ținând cont de varianta a III-a potrivit raportului de constatare tehnico-științifică din 25 noiembrie 2019. *(Vol. I, f.d. 95-97)*

În susținerea cererii, suplimentar celor anterior indicate, reprezentantul reclamantului a invocat că, potrivit raportului de constatare tehnico-științifică privind variantele de partaj, obiectul cercetării îl constituie bunul imobil cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 69,9 m², având destinația de casă individuală de locuit, situat în mun. Chișinău, str. **********.

Relatează că, din punct de vedere arhitectural și tehnic, s-a stabilit că, partajarea în natură a bunului imobil conform cotelor-părți ideale nu este posibilă.

Menționează că raportul de specialitate a stabilit trei variante tehnice de reorganizare a spațiului: prima variantă presupune zidirea golului ușii din încăperea nr. 2 locativă din exterior; a doua variantă constă în închiderea prin zidire a golului ușii dintre încăperea nr. 6 (coridor) și încăperea nr. 5 (locativ), precum și zidirea golului ușii din încăperea nr. 5 (locativă) spre exterior; a treia variantă de partaj prevede atribuirea întregului bun imobil lui Viacislav Țonu, cu obligarea ultimului la plata unei sulte în cuantum de 9 750 lei în favoarea lui Roman Kostin, sumă echivalentă cotei de 1/8 din valoarea bunului imobil.

Pe parcursul examinării cauzei, dosarul a fost repartizat succesiv mai multor judecători, fiind ulterior distribuit judecătorului Sergiu Suvac la data de 5 octombrie 2022 potrivit procedurii legale de repartizare a dosarelor.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantului Țonu Viacislav, avocatul Dumitru Cucu, a susținut integral acțiunea formulată, modificată pe parcurs, pledând

pentru admiterea acesteia în întregime, în conformitate cu argumentele de fapt și de drept invocate în cauză.

Reclamantul Țonu Viacislav prin cererea depusă la 10 noiembrie 2021 a solicitat examinarea cauzei în absența sa. *(Vol. I, f.d. 226)*

Pârâtul nu s-a prezentat în ședința de judecată și nu a comunicat motivele neprezentării sale, deși a fost întreprins întregul complex de măsuri prevăzute de lege pentru citarea acestuia. Astfel, pârâtul a fost citat și prin intermediul executorului judecătoresc, iar în lipsa posibilității de înmânare a citației, a fost efectuată și citarea publică. În vederea garantării efective a dreptului la apărare și a respectării principiului contradictorialității procesului civil, instanța a dispus desemnarea unui avocat care acordă asistență juridică garantată de stat, acesta reprezentând interesele pârâtului pe parcursul examinării cauzei. *(Vol. I, f.d. 232)*

Astfel, reprezentantul pârâtului Roman Kostin, avocatul desemnat din oficiu, Stela Odobescu, în cadrul ședinței de judecată a lăsat la discreția instanței aprecierea temeiniciei cererii de chemare în judecată, menționând că, de la data numirii sale în calitate de reprezentant al pârâtului, nu a reușit să ia legătura cu acesta pentru a putea obține acordul persoanei pentru partajul bunului în varianta solicitată de partea reclamantă.

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind participanții la proces, studiind materialele cauzei civile, instanța de judecată a ajuns la concluzia că, cererea de chemare în judecată depusă de Viacislav Țonu împotriva lui Roman Kostin cu privire la împărțirea în natură a casei individuale de locuit, prin atribuirea întregului bun în schimbul achitării sultei, este neîntemeiată şi urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 239 Cod de procedură civilă, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

În ședința de judecată instanța a constatat următoarele circumstanțe de fapt.

Reieșind din materialul probatoriu administrat, instanța reține că bunul litigios îl constituie imobilul cu numărul cadastral *****.01, cu suprafața de 69,9 m², având destinația de casă individuală de locuit, situat în mun. Chișinău, ********** nr. 41.

Important este de remarcat că imobilul cu numărul cadastral *****, având destinația de casă individuală de locuit, este amplasat pe un teren aflat în proprietatea municipiului Chișinău înregistrat cu nr. cadastral *****.

Totodată, instanța constată că la dosar nu au fost prezentate probe din care să rezulte că reclamantul sau pârâtul dețin un drept real ori un alt drept patrimonial asupra terenului aferent construcției (drept de superficie, drept de locațiune etc.) a cărui partajare o solicită.

În continuare, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra casei de locuit individuale este înregistrat în proprietate comună pe

cote-părți, reclamantul Viacislav Țonu deținând o cotă de 7/8, iar pârâtul Roman Kostin o cotă de 1/8 din dreptul de proprietate asupra imobilului. *(Vol. I, f.d. 8-12)*

Împrejurările examinate atestă că dreptul reclamantului asupra cotei de 7/8 a fost dobândit în temeiul contractului de schimb nr. 24915 din 20 decembrie 2017 încheiat între Elena Costin și Țonu Viacislav, fapt confirmat prin înscrisurile anexate la dosar. *(Vol. I, f.d. 14-15)*

De asemenea, instanța constată că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, la data depunerii cererii de chemare în judecată, dreptul de proprietate asupra bunului imobil sus enunțat este înregistrat cu o cotă de 1/8 în favoarea lui Roman Kostin, în temeiul certificatului de moștenitor legal nr. 14866 din 4 august 2017.

Instanța reține că, inițial obiectul cererii de chemare în judecată l-a constituit solicitarea reclamantului privind partajarea în natură a imobilului, cu atribuirea fiecărei părți a unei porțiuni corespunzătoare cotei ideale deținute în dreptul de proprietate comună.

Ulterior, prin cererea de modificare a acțiunii din 9 decembrie 2019, reclamantul și-a modificat pretențiile, solicitând atribuirea întregului bun imobil în proprietatea sa exclusivă, cu obligarea acestuia la achitarea către pârât a unei sulte în cuantum de 9 750 lei, reprezentând contravaloarea cotei de 1/8 din imobil, întemeindu-și solicitarea pe concluziile raportului de constatare tehnico-științifică din 25 noiembrie 2019.

Din raportul de constatare tehnico-științifică din 25 noiembrie 2019, cercetat în ședința de judecată, instanța reține că obiectul examinării l-a constituit imobilul cu numărul cadastral 0100114.148.01, fiind analizată posibilitatea partajării acestuia în natură. *(Vol. I, f.d. 101-110)*

În această ordine de idei, instanța reține că, specialistul a propus variante de repartizare a suprafeței imobilului în cote cât mai apropiate de drepturile înscrise în Registrul bunurilor imobile, cu efectuarea unor ajustări tehnice necesare, care nu asigură o corespondență matematică exactă între cotele de 7/8 și 1/8, ci o aproximare a acestora în funcție de configurația spațiului locativ existent.

Astfel, potrivit concluziilor specialistului, din punct de vedere tehnic și arhitectural, partajarea în natură a imobilului potrivit cotelor ideale deținute de coproprietari nu este posibilă, fiind identificate trei variante de soluționare tehnică a situației existente.

Instanța reține că prima variantă de partaj presupune executarea unor lucrări de reorganizare, constând în zidirea golului ușii din încăperea nr. 2 către exterior. *(Vol. I, f.d. 105-107)*

Cea de-a doua variantă prevede pentru prima parte – închiderea prin zidire a golului ușii dintre încăperea nr. 6 (coridor) și încăperea nr. 5 (locativă), iar pentru a doua parte – zidirea golului ușii din încăperea nr. 5 spre exterior. *(Vol. I, f.d. 108-109)*

Cea de-a treia variantă, pentru care a optat reclamantul, presupune atribuirea unei părți a întregului bun imobil, concomitent cu obligarea acesteia la plata unei sulte în cuantum de 9 750 lei în beneficiul celeilalte *(vol. I, f.d. 110)*, sumă apreciată de specialist ca reprezentând echivalentul valoric al cotei de 1/8 din dreptul de proprietate asupra

imobilului, reieșind din raportul de evaluare nr. 19-012E din 18.11.2019 întocmit de SRL „DarySophcad”. *(Vol. I, f.d. 130-155)*

Respectiv, reclamantul Viacislav Țonu, făcând referire la prevederile art. 544, 557, 561, 564 din Codul civil, s-a adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată, solicitând, într-un final, atribuirea întregului bun imobil cu nr. cadastral *****.01, situat în mun. Chișinău, str. *****nr. *****, în proprietatea sa, în schimbul achitării unei sulte în favoarea pârâtului Roman Kostin, corespunzătoare cotei de 1/8 din dreptul de proprietate asupra bunului imobil.

În continuare, potrivit art. 543 Cod civil al RM, proprietatea este comună în cazul în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulţi titulari. (2) Proprietatea comună poate apărea în temeiul legii sau în baza unui act juridic.

Art. 544 Cod civil prevede că proprietatea comună poate fi caracterizată prin delimitarea cotei fiecărui proprietar (proprietate pe cote-părţi) sau prin nedelimitarea cotelor-părţi (proprietate în devălmăşie). (2) Dacă bunul este comun, proprietatea pe cote-părţi se prezumă pînă la proba contrară. (3) Coproprietarii devălmaşi pot atribui bunurilor comune regimul proprietăţii comune pe cote-părţi.

Totodată, potrivit art. 557 Cod civil, încetarea proprietăţii comune pe cote-părţi prin partaj poate fi cerută oricînd de către oricare dintre coproprietari dacă legea, contractul sau hotărîrea judecătorească nu prevede altfel. (2) Partajul poate fi cerut chiar şi atunci cînd unul dintre coproprietari a folosit exclusiv bunul, afară de cazul cînd l-a uzucapat, în condiţiile legii. (3) Partajul poate fi făcut prin contract de partaj între coproprietari sau, în absenţa unui contract de partaj, prin hotărîre judecătorească prin introducerea unei acţiuni de partaj de către oricare dintre coproprietari. (4) Contractului de partaj i se aplică dispoziţiile legale cu privire la actele juridice de dispoziţie.

Art. 561 alin. (1) Cod civil prevede că partajul bunului proprietate comună pe cote-părţi se face în natură, proporţional cotei-părţi a fiecărui coproprietar.

Alin. (3) al aceluiași articol prevede că, dacă bunul proprietate comună pe cote-părţi este indivizibil ori nu este comod partajabil în natură, partajul se face prin:

a) atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulte, în favoarea unui coproprietar sau în favoarea mai multor coproprietari, **la cererea lor comună**. În cazul mai multor cereri de atribuire care se contrazic reciproc, instanţa de judecată aplică dispoziţiile art.562;

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, dacă niciunul dintre coproprietari nu a cerut atribuirea întregului bun sau dacă această cerere nu poate fi satisfăcută.

Totodată, alin. (6) al art. 561 Cod civil expres stabilește că instanţa de judecată nu poate dispune un mod de partaj la care obiectează toţi coproprietarii.

Prevederile menţionate urmează a fi aplicate în coroborare cu dispoziţiile art. 46 alin. (2) din Constituţie, art. ~~500, 501~~ Cod civil şi art. 1 Protocolul nr. 1 adiţional la Convenţia pentru Apărarea Drepturilor Omului Şi Libertăţilor Fundamentale.

Potrivit art. 1 din Protocolul nr. 1 adiţional la Convenţia pentru Apărarea Drepturilor Omului și Libertăţilor Fundamentale, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât

pentru cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional.

Conform art. 501 alin. (1) şi (2) Cod civil, 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.

Prin prisma normelor citate, instanța concluzionează că pentru împărţirea bunului proprietate comună pe cote părţi în modul indicat în art. 561 al. (3) lit. a) și b) Cod civil, urmează a fi distinse două situații: - bunul este divizibil și împărțirea se face în natură; - bunul este indivizibil.

În acest ultim caz, bunul comun poate fi atribuit în proprietatea exclusivă a unuia dintre proprietari.

O asemenea atribuire poate fi făcută doar cu acordul tuturor coproprietarilor, în speţă: al reclamantului Viacislav Țonu, precum și al pârâtului Roman Kostin.

Astfel, atribuirea întregului bun unui coproprietar în cazul partajului judiciar în schimbul unei sulte în favoarea celuilalt coproprietar se poate efectua numai cu acordul tuturor coproprietarilor.

Reieșind din materialele cauzei, instanța concluzionează că partea reclamantă insistă asupra atribuirii în adresa sa a întregului bun în schimbul achitării sultei, chiar dacă lipsește acordul din partea lui Roman Kostin.

Având în vedere pretențiile nemijlocite ale reclamantului, în lipsa exprimării acordului expres al pârâtului la primirea unei sulte în schimbul cotei-părţi ideale, instanţa de judecată nu este în drept de a-l lipsi pe pârât de cota-parte ce-i aparține, în schimbul achitării unei sulte.

Or, instanța nu poate lipsi o persoană de dreptul său garantat prin Constituția RM.

La fel, nu poate fi reținut argumentul reprezentantului reclamantului potrivit căruia lipsa unei opoziții exprese din partea pârâtului față de atribuirea întregului imobil reclamantului ar echivala cu acceptarea unei asemenea modalități de ieșire din coproprietate.

Instanța apreciază că o asemenea interpretare contravine normelor sus evidențiate, întrucât tăcerea ori pasivitatea procesuală a unei părți nu poate fi prezumată ca reprezentând manifestarea consimțământului său pentru restrângerea sau chiar încetarea dreptului său de proprietate, în lipsa unei dispoziții legale exprese în acest sens.

De asemenea, în raport cu situația concretă a dosarului, în speță, pârâtul nu s-a prezentat în fața instanței, nu a formulat apărări și nu și-a exprimat poziția asupra pretențiilor reclamantului.

Pentru garantarea dreptului său la apărare, instanța a dispus desemnarea unui avocat din oficiu, însă, contrar poziției părții reclamante, nici această împrejurare nu poate transforma lipsa unei manifestări de voință a pârâtului într-un consimțământ tacit la transmiterea cotei sale de proprietate către reclamant.

În același context, ca o ultimă subliniere se impune a se sesiza că, deși reclamantul solicită atribuirea în proprietatea sa exclusivă a întregii construcții, cu obligarea sa la plata unei sulte către pârât, o asemenea modalitate de ieșire din coproprietate nu poate fi analizată în mod izolat de regimul juridic al terenului pe care construcția este edificată.

Or, potrivit probelor administrate, terenul aferent construcției aparține municipiului Chișinău, iar reclamantul nu a făcut dovada existenței unui drept asupra acestuia în favoarea coproprietarilor construcției. De asemenea, nu au fost prezentate înscrisuri care să confirme natura raportului juridic dintre proprietarii construcției și proprietarul terenului ori întinderea drepturilor pe care aceștia le-ar exercita asupra terenului aferent.

În această ordine de idei instanța ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată depusă de Viacislav Țonu împotriva lui Roman Kostin cu privire la împărțirea în natură a casei individuale de locuit, atribuirea întregului bun în schimbul achitării sultei, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Partea dispozitivă.

În conformitate cu prevederile art. art. 236, 238-241 Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, instanța

H O T Ă R Ă Ş T E :

Cererea de chemare în judecată depusă de Viacislav Țonu împotriva lui Roman Kostin cu privire la împărțirea în natură a casei individuale de locuit, atribuirea întregului bun în schimbul achitării sultei, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul instanței emitente.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Sergiu Suvac