Dosarul nr. 2-17678/24

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

07 noiembrie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Central
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Petru Harmaniuc
Grefier Andreea Goreacii

examinând în sediul instanței, în ședință publică și în procedură contencioasă, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către OCN „SUPER CREDIT" SRL împotriva Angelei Negruța și Oxanei Negruța cu privire la încasarea solidară a plății pentru folosirea cotei-părți din bunul imobil și compensarea cheltuielilor de judecată –

a c o n s t a t a t :

La 20 decembrie 2024, OCN „SUPER CREDIT" SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva Angelei Negruța și Oxanei Negruța, solicitând încasarea în mod solidar a plății pentru folosirea cotei-părți din bunul imobil și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamantul a invocat faptul că, la 16 aprilie 2019, a dobândit dreptul de proprietate asupra cotei-părți de 1/3 din apartamentul nr.*****, situat în mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrân 7, nr. cadastral 0100312.194.01.073, bun care anterior a aparținut lui Serghei Negruța.

Temeiul dobândirii dreptului de proprietate l-au constituit Încheierea executorului judecătoresc nr. 010-138r/18 din 20 decembrie 2018 și Hotărârea Judecătoriei Chișinău din 25 februarie 2019.

Potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, ceilalți coproprietari ai cotei-părți de 2/3 din bun sunt Negruța Oxana și Negruța Maria.

Reclamantul a menționat că, Maria Negruța este decedată, iar până la data adresării în instanță, procedura succesorală nu a fost deschisă, potrivit răspunsului Agenției Resurse Informaționale Juridice, decesul acesteia fiind înregistrat la 08 august 2022.

Susține că, de la data dobândirii dreptului de proprietate asupra cotei sale și până în prezent, bunul este folosit exclusiv de ceilalți coproprietari și de moștenitorii defunctei, respectiv de Negruța Oxana și Negruța Serghei.

Indică faptul că, pârâții nu permit accesul reclamantei la bun, utilizează bunul în lipsa acordului reclamantei și fără a achita vreo despăgubire pentru folosirea cotei-părți ce îi aparține.

S-a mai arătat că, reclamantul este chemat în judecată, împreună cu ceilalți coproprietari, pentru achitarea serviciilor comunale aferente imobilului, deși în fapt nu utilizează bunul și nu obține niciun folos din acesta.

Reclamantul a precizat că, nu dat acordul la folosirea exclusivă a bunului de către ceilalți coproprietari, ci dimpotrivă, a insistat asupra încetării proprietății comune pe cote-părți, înaintând cereri-oferte de partaj și notificări privind achitarea unei despăgubiri sub forma plății locațiunii pentru cota sa de 1/3 din bun pentru ultimii trei ani.

Astfel, prin cererea-ofertă din 28 mai 2019, reclamantul a propus coproprietarilor următoarele alternative: vânzarea către reclamant a cotei-părți de 2/3 din bun; cumpărarea de la reclamantă a cotei sale de 1/3; sau vânzarea integrală a imobilului, cu distribuirea prețului proporțional cotelor părți de proprietate.

Pentru identificarea unei soluții amiabile, coproprietarilor li s-a acordat un termen de 15 zile, fără ca aceștia să dea curs propunerilor.

O cerere-ofertă repetată, cu același conținut, a fost transmisă la 25 octombrie 2021, de asemenea a rămas fără răspuns.

Ulterior, la 18 septembrie 2024, reclamantul a transmis o notificare prin care a solicitat achitarea prețului locațiunii pentru cota sa de 1/3 din apartament pentru ultimii trei ani, în sumă totală de 83 196 lei, la care a anexat raportul de evaluare nr. 224 din 02 septembrie 2024, totuși, nici această notificare nu a fost recepționată, scrisorile nefiind ridicate de la oficiul poștal.

Pârâții nu au deschis în mod intenționat procedura succesorală, pentru a evita achitarea datoriilor și partajul bunului.

Conform informațiilor de la IP „Agenția Servicii Publice", Negruța Maria are două fiice, Angela Negruța și Oxana Negruța, care au calitatea de comoștenitori.

Acestea cunoșteau despre decesul mamei lor, survenit la 08 august 2022, însă nu au renunțat la moștenire în termenul legal și, în același timp, folosesc în mod exclusiv bunul, ceea ce, potrivit reclamantei, demonstrează că beneficiază de bunurile masei succesorale.

În aceste condiții, reclamantul consideră întemeiată solicitarea de încasare de la Oxana Negruța și Angela Negruța a despăgubirii sub forma plății locațiunii pentru cota-parte de 1/3 din bun pentru ultimii trei ani, invocând prevederile art. 546 alin. (4) din Codul civil, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea Judecătoria Chișinău, sediul Centru din 06 ianuarie 2025, acțiunea a fost primită spre examinare în procedura cererilor cu valoare redusă (f. d. 24), iar prin încheierea din 20 iunie 2025, s-a dispus examinarea cauzei în procedură generală, cu stabilirea ședinței de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare (f. d. 28).

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantei – avocatul Dorin Botnarenco, a susținut integral cererea de chemare în judecată.

A mai menționat că, au fost întreprinse tentative de comunicare cu pârâtele în vederea achitării plății pentru locațiune, inclusiv prin notificarea expediată în anul 2024. Totodată, administratorul societății ar fi încercat să se deplaseze la domiciliul pârâtelor pentru a discuta asupra achitării plății pentru folosința bunului, însă acestea ar fi refuzat comunicarea.

A menționat că, până în luna septembrie 2024 administratorul a încercat să poarte discuții cu pârâtele atât cu privire la plata pentru locațiune, cât și în vederea deschiderii procedurii succesorale după decesul Mariei Negruță.

Reprezentantul reclamantului a mai menționat că, în luna decembrie 2024, a aflat că Maria Negruță este decedată, însă administratorul cunoștea despre acest deces anterior expedierii notificării, din discuții verbale.

Referitor la temeiul pretențiilor, s-a arătat că încasarea plății pentru locațiune pentru perioada anterioară notificării reprezintă un drept prevăzut de Codul civil.

Totodată, reprezentantul reclamantului a recunoscut că nu deține înscrisuri care să confirme că pârâtele au fost informate anterior notificării și raportului de evaluare despre intenția de a se încasa plata pentru locațiune, existând doar discuții verbale.

Pledează pentru încasarea sumei pentru locațiune pentru perioada de până la depunerea cererii de chemare în judecată.

Pârâtele Angela Negruța și Oxana Negruța, înștiințate legal despre locul, data și ora ședinței de judecată, nu s-au prezentat. Acestea nu au comunicat motivele imposibilității de prezentare și nu au solicitat amânarea examinării sau examinarea cauzei în lipsă.

Audiind participantul la proces prezent, examinând materialele dosarului și înscrisurile administrate și cercetate nemijlocit în ședința de judecată, precum și verificând argumentele prin prisma prevederilor legale pertinente, instanța consideră că acțiunea înaintată de OCN „SUPER CREDIT" SRL urmează a fi admisă parțial, pentru motivele ce urmează.

Potrivit art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale.

Conform art. 121 din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

În conformitate cu art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii.

În conformitate cu art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

În ședința de judecată s-a constatat, iar din actele cauzei și probele administrate rezultă că, la 16 aprilie 2019, OCN „SUPER CREDIT" SRL a dobândit dreptul de proprietate asupra cotei-părți de 1/3 din apartamentul nr.*****, situat în mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrân 7, nr. cadastral 0100312.194.01.073, bun care anterior a aparținut lui Negruța Serghei. Temeiul dobândirii dreptului de proprietate l-au constituit Încheierea executorului judecătoresc nr. 010-138r/18 din 20 decembrie 2018 și Hotărârea Judecătoriei Chișinău din 25 februarie 2019 (f. d. 8 – 14).

Potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra bunului imobil este deținut în coproprietate pe cote-părți, respectiv cota de 2/3 aparține Mariei Negruța și Oxanei Negruța, iar cota de 1/3 aparține OCN „SUPER CREDIT" SRL (f. d. 15).

Prin cererile-oferte din 28 mai 2019 și 25 octombrie 2021, reclamantul a propus coproprietarilor, în vederea încetării proprietății comune, fie vânzarea către reclamantă a cotei-părți de 2/3 din bun, fie cumpărarea de la aceasta a cotei de 1/3, fie vânzarea integrală a imobilului cu distribuirea prețului proporțional cotelor deținute din proprietate, acordându-le un termen de 15 zile pentru a-și exprima poziția, însă nu a primit vreun răspuns, or pârâtele nu au recepționat corespondența expediată (f. d. 16 – 17, verso).

Prin notificarea din 18 septembrie 2024, însoțită de raportul de evaluare nr. 224 din 02 septembrie 2024, reclamantul a solicitat achitarea prețului locațiunii pentru cota sa de 1/3 din apartament pentru ultimii trei ani, în sumă totală de 83 196 lei, însă nici această notificare nu a fost recepționată (f. d. 18, verso).

Potrivit raportului de evaluare nr. 224 din 02 septembrie 2024, reclamantul a determinat cuantumul pretinsei plăți pentru chirie aferent cotei-părți de 1/3 din bunul imobil, pentru perioada 01 iulie 2021 – 30 iunie 2024 (f. d. 19, verso).

Conform informației eliberate de IP „Agenția Servicii Publice", Maria Negruța, născută la 04 iunie 1936, înregistrată la domiciliu în Republica Moldova, mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrân, nr. 7*****, și decedată la 08 august 2022, are două fiice, Angela Negruța și Oxana Negruța (f. d. 20).

Din informația eliberată de Agenția Resurse Informaționale Juridice pe lângă Ministerul Justiției al RM, rezultă că, după decesul Mariei Negruța, survenit la 08 august 2022, în rezultatul verificării bazei de date pe perioada 14 septembrie 1988 – 04 decembrie 2024 nu a fost deschisă procedura succesorală (f. d. 21).

Art. 545 alin. (1) din Codul civil prevede 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.

Potrivit art. 546 din Codul 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.

Conform art. 548 din Codul civil, coproprietarii vor partaja beneficiile şi vor suporta sarcinile proprietăţii comune pe cote-părţi proporţional cotei lor părţi.

Art. 901 alin. (1), lit. a) din Codul civil, prevede mai multe mijloacele juridice de apărare ale creditorului în caz de neexecutare a obligaţiei, în special atunci cînd, fără justificare, debitorul nu îşi execută obligaţia, creditorul poate, în condiţiile legii şi, după caz, ale contractului, la alegerea sa să ceară executarea silită a obligaţiei.

În temeiul art. 906 din Codul civil, dacă creditorul face debitorului o notificare referitoare la faptul neexecutării obligaţiei sau la faptul că el prevede o asemenea neexecutare şi notificarea este expediată ori făcută corect, atunci întîrzierea sau inexactitatea în procesul de transmitere a notificării sau faptul că ea nu a parvenit nu o împiedică să producă efecte.

Notificarea produce efecte din momentul în care ar fi trebuit să ajungă în circumstanţe normale.

Potrivit art. 781 din Codul civil, obligaţia este divizibilă între mai mulţi debitori în cazul în care aceştia sînt obligaţi la aceeaşi prestaţie faţă de creditor, dar fiecare debitor poate fi urmărit separat pînă la concurenţa părţii sale din datorie.

Debitorii sînt obligaţi în părţi egale dacă din lege, contract sau din natura obligaţiei nu rezultă altfel.

Art. 783 din Codul civil, prevede că, obligaţia este divizibilă de drept dacă nu este stipulat expres că este indivizibilă sau dacă obiectul obligaţiei nu este indivizibil prin natura sa.

Conform art.796 din Codul civil, dacă doi sau mai mulţi debitori datorează o prestaţie în aşa fel încît fiecare este dator să efectueze întreaga prestaţie, iar creditorul poate pretinde fiecăruia din debitori executarea, atunci debitorii sînt legaţi solidar.

Potrivit art. 797 alin. (1) din Codul civil, prevede că, obligaţie solidară nu se prezumă, ci se naşte prin act juridic sau prin lege.

Raportând situația de fapt stabilită la cadrul legal aplicabil, instanța reține din actele dosarului că, reclamanta OCN „Super Credit" SRL deține dreptul de proprietate asupra cotei-părți de 1/3 din apartamentul nr.*****, amplasat în mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrân 7, drept dobândit prin încheierea executorului judecătoresc și confirmat prin hotărâre judecătorească, fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

Restul cotei de 2/3 aparține coproprietarilor indicați în registru, respectiv Negruța Maria și Negruța Oxana.

Din înscrisurile anexate rezultă că, Maria Negruța este decedată, iar la momentul examinării cauzei nu este demonstrată deschiderea procedurii succesorale și nici stabilirea unui succesor care să preia în mod determinat această cotă.

În raport cu natura juridică a pretențiilor, instanța constată că litigiul nu izvorăște dintr-un contract de locațiune, ci din raportul de coproprietate.

Dreptul la o compensație pentru folosința bunului comun nu se naște automat din simpla existență a cotei-părți, ci presupune dovada faptului că, un coproprietar a fost lipsit de folosință de către alt coproprietar și că acesta din urmă a continuat utilizarea bunului fără consimțământul titularului dreptului.

Totodată, o asemenea compensație devine exigibilă doar din momentul în care coproprietarul care se consideră lezat formulează o pretenție clară și determinată, prin care solicită fie accesul la bun, fie plata unei sume concrete cu titlu de echivalent al folosinței.

Examinând corespondența și notificările depuse la dosar, instanța observă că demersurile anterioare anului 2024 au avut caracter de propuneri privind partajul bunului sau vânzarea cotei, neavând obiectul unei pretenții determinate de plată pentru folosința cotei de 1/3.

Ulterior, prin notificarea din luna septembrie 2024 reclamantul a indicat în mod expres cuantumul sumei pretinse, raportat la raport de evaluare nr. 224/JUD, și a stabilit un termen de plată.

Aceasta constituie momentul punerii în întârziere, din care se poate reține nașterea obligației de compensare.

În privința sumei solicitate pentru trei ani anteriori, instanța reține că raportul de evaluare arată doar o valoare orientativă a chiriei de piață. Acesta a fost întocmit fără acces în apartament și pe baza unor bunuri similare, deci nu dovedește o datorie reală pentru întreaga perioadă indicată.

De asemenea, nu există probe că, pe parcursul celor trei ani, reclamantul a cerut să folosească apartamentul și i s-a refuzat acest drept.

În lipsa acestor probe, nu se poate stabili o obligație de plată pentru perioada respectivă.

Prin urmare, instanța consideră că, obligația de compensare există doar pentru perioada ulterioară notificării, și anume pentru intervalul 23 septembrie 2024 – 20 decembrie 2024, în temeiul notificării din 18 septembrie 2024 și a Raportului de evaluare nr. 224/JUD din 02 septembrie 2024, în sumă de 6 933 lei, cu titlu de plată pentru folosirea cotei-părți de 1/3 din bunul imobil – apartamentul nr.***** din mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrân, nr. 7, care aparține OCN „SUPER CREDIT" SRL. Suma acordată reprezintă plata pentru folosința cotei-părți de 1/3 doar pentru intervalul de timp demonstrat prin acte.

Sub aspectul persoanelor obligate la plată, instanța constată că, doar Oxana Negruța figurează, potrivit certificatului cadastral, ca titular al unei cote-părți din imobil.

Pârâta Angela Negruța nu este înscrisă ca proprietar și nu s-a făcut dovada că ar deține un drept real asupra bunului sau că ar fi utilizat imobilul în nume propriu, astfel încât să apară în sarcina sa o obligație izvorâtă din raportul de coproprietate.

Or obligația de compensare pentru folosința bunului comun este una personală, derivată din calitatea de coproprietar, iar solidaritatea nu se prezumă și nu poate fi instituită în lipsa unui temei legal sau a unui raport juridic dovedit.

În ceea ce o privește pe coproprietara decedată – Maria Negruța, cota acesteia nu poate fi pusă în sarcina altui coproprietar, în lipsa stabilirii succesorilor și a calității lor procesuale.

Pentru aceste motive, instanța va admite acțiunea parțial, în limita în care s-a făcut dovada existenței unei obligații de compensare născută după punerea în întârziere și doar față de coproprietarul în privința căruia există raport juridic determinat, respingând restul pretențiilor ca neîntemeiate.

Referitor la capitolul cheltuielilor de judecată, în conformitate cu art. 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.

În temeiul art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Din înscrisurile anexate rezultă că reclamanta a achitat la depunerea acțiunii taxa de timbru în mărime de 200 lei și taxa de stat în mărime de 3 045, 85 lei.

Întrucât pretențiile reclamantei au fost admise parțial, instanța apreciază că pârâta urmează a fi obligată la restituirea doar a sumei de 200 lei cu titlu de taxă de timbru și 327, 28 lei cu titlu de taxă de stat, proporțional pretențiilor admise din acțiune.

În conformitate cu art. art. 94, 236, 238-241 și art. 362 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța de judecată –

h o t ă r ă ș t e :

Cererea de chemare în judecată depusă de către OCN „SUPER CREDIT” SRL, se admite parțial.

Se încasează de la Oxana Negruța, IDNO *****, domiciliată în mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrân**********, în beneficiul OCN „SUPER CREDIT” SRL, IDNO 1016600010733, cu sediul în mun. Chișinău, str. Columna, 87, suma de 6 933 lei cu titlu de plată pentru folosirea cotei-părți de 1/3 din bunul imobil apartamentul nr.***** din mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrân***** ce aparține OCN „SUPER CREDIT” SRL, pentru perioada 23 septembrie 2024 – 20 decembrie 2024 în baza notificării din 18 septembrie 2024 și Raportului de evaluare nr. 224/JUD din 02 septembrie 2024, suma de 200 lei cu titlu de taxă de timbru și suma de 327,28 lei cu titlu de taxă de stat proporțional pretențiilor admise din acțiune, iar în total suma de 7 460,28 lei.

În rest, cererea de chemare în judecată se respinge ca fiind neîntemeiată

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

Președintele ședinței,
Judecător **Petru Harmaniuc**