Dosarul nr.2-24905/23 (2-23171699-12-2-01122023)

HOTĂRÎRE
În numele legii

Dispozitivul hotărîrii pronunțat public la 08 mai 2024 în mun.Chișinău
Hotărîrea integrală întocmită la 03 iulie 2024
Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Judecătorul Ţurcan Maria (unipersonal)

în sediul instanței, în procedura cererilor cu valoare redusă, a soluționat cauza civilă la cererea de chemare în judecată cu valoare redusă a lui Dumitrașcu Andrei către Muzlaeva Vera și Muzlaev Artiom privind încasarea compensației pentru folosința cotei reclamantului din bunul imobil, și a cheltuielilor de judecată,

a constatat:

Argumentele participanților la proces:

1. La data de 30.11.2023 reclamantul Dumitrașcu Andrei s-a adresat cu cererea de chemare în judecată către Muzlaeva Vera și Muzlaev Artiom privind încasarea compensației pentru folosința cotei reclamantului din bunul imobil, și a cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea cererii Dumitrașcu Andrei a indicat, că reclamantul a devenit coproprietarul apartamentului *****(3/4 cotă-parte) începând cu data decesului tatălui său Muzlaev Iuri la 07.04.2015, în baza contractului de înstrăinare cu condiţia întreţinerii pe viaţă *****din 24.02.2009. Reclamantul sau soţia sa nu au locuit niciodată în acest apartament, deoarece întregul apartament era ocupat de pârâţi care nu dădeau acces în apartament, se împotriveau evacuării. Conform planului cadastral al apartamentului, odăile din locuinţă nu pot avea intrare separată; nu e posibil a fi formate două bunuri imobile separate prin divizare. În acelaşi timp, pârâţii s-au împotrivit şi au tergiversat procesul de încetare a proprietăţii comune pe cote-părţi, care se putea face şi extrajudiciar, cu scopul de a locui cât mai mult în acest apartament şi a se folosi de întregul apartament, inclusiv de cota reclamantului din apartament; pârâţii au realizat o îmbogăţire nejustificată, neachitând nimic reclamantului pentru folosinţa cotei acestuia din apartament. Apartamentul se află de ani de zile în posesia şi folosinţa doar a pârâţilor (fapt recunoscut de pârâta Muzlaeva Vera în cererea de apel anexată), care, deşi puteau cumpăra cota reclamantului în apartament în mod extrajudiciar, au depus mai întâi cerere de revizuire, apoi cerere de apel (a hotărârii privind încetarea proprietăţii comune), invocând că locuiau în acest apartament şi nu au fost atraşi în procesul civil privind încetarea proprietăţii comune pe cote-părţi şi evacuare. Au mai comunicat că nici reclamantul, nici Milonas Alexandru (la acel moment - celălalt coproprietar al 1/4 cotă-parte), nu a locuit niciodată în acest apartament după decesul tatălui său Muzlaev Iuri, că pârâta Muzlaeva Vera i-a achitat o sumă de bani lui Milonas Alexandru pentru 1/4 cotă-parte din apartament şi că doar dânsa cu fiul au locuit şi locuiesc până în momentul de faţă în apartamentul dat de la decesul tatălui reclamantului Muzlaev Iuri, chiar dacă 3/4 cotă-parte din apartament aparţine reclamantului. Astfel, pârâții nu au mers la comunicare cu reclamantul, pentru a cumpăra cota acestuia din apartament, dar s-au împotrivit oricărei acțiuni de încetare a proprietății comune, inclusiv nu i-au achitat nici o plată pentru folosinţa cotei ce-i aparţine din bun. La 17.05.2017, executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan a

depistat în apartament pârâtul Muzlaev Artiom care a comunicat că locuieşte cu mama sa pârâta Muzlaeva Vera şi nu este de acord de a se evacua din apartament. Reclamantul consideră că este în drept de a solicita de la pârâţi o compensaţie pentru folosinţa cotei ce-i aparţine cu drept de proprietate din apartamentul sus-menţionat. Mai indică reclamantul că pârâţii, începând cu 07.04.2015 (decesul tatălui reclamantului şi obţinerea dreptului de proprietate de către acesta), deci de peste 8 ani şi 6 luni împlinite se folosesc de cota acestuia din apartament, dar nu i-au acordat nici o compensaţie pentru această folosinţă, au încercat, cu rea-credinţă, să declare nulitatea contractului în baza căruia a devenit coproprietar al imobilului. Pentru aprecierea compensaţiei, pe care pârâţii sunt obligaţi s-o achite, a apelat la o agenţie imobiliară şi prezintă instanţei de judecată o informaţie a valorii medii de piață anuale a locațiunii pentru un astfel de apartament ca apartamentul nr. 30 din str. Doina și Ion Aldea –Teodorovici 10/1, or. Chișinău. Susține reclamantul, că prin prezenta cerere de chemare în judecată este în drept să solicite încasarea de la pârâți a unei compensații pentru perioada noiembrie 2020-octombrie 2023. Pentru anul 2020, valoarea medie de piaţă anuală a locaţiunii pentru apartamentul menţionat-este de 40000 lei (pentru o lună este egală cu 3333 lei; pentru 2 luni este egală cu 6666 lei). Pentru anul 2021 valoarea medie de piaţă anuală a locațiunii pentru apartamentul menţionat este de 44000 lei iar pentru anul 2022 este de 49000 lei. Pentru anul 2023 pentru 10 luni valoarea medie de piaţă anuală a locaţiunii pentru apartamentul menţionat este de 46000 lei. Astfel, pentru perioada noiembrie 2020 - octombrie 2023, valoarea medie de piaţă anuală a locaţiunii pentru apartamentul menţionat este de 145666 lei. Pentru o cotă-parte de 3/4 îi corespunde o plată de locaţiune pe perioada noiembrie 2020 - octombrie 2023 în mărime de 109249,50 lei.

3. Reclamantul Dumitrașcu Andrei solicită*:* - încasarea de la pârâţii Muzlaeva Vera şi Muzlaev Artiom în mod solidar în beneficiul reclamantului Dumitraşcu Andrei a sumei de 109249,50 lei pentru folosinţa cotei-părţi ale sale din bunul comun pentru perioada noiembrie 2020 - octombrie 2023; -încasarea de la pârâţi în mod solidar cheltuielile de judecată suportate de reclamant pentru depunerea prezentei cereri de chemare în judecată: 1000 lei serviciile de evaluare a preţurilor medii a locaţiunii şi 3277,50 lei taxa de stat achitată.
4. Instanța de judecată a dispus prin încheierea din 06.12.2023, în conformitate cu *art. 62 CPC înștiințarea Rodeliei Dumitrașcu*, soția reclamantului Dumitrașcu Andrei, despre posibilitatea intervenirii în proces. (f.d. 28) Astfel la data de 06.12.2023 în adresa Rodeliei Dumitrașcu a fost expediată scrisoarea, prin care aceasta a fost înștiințată despre posibilitatea de a interveni în proces. (f.d. 29) Potrivit avizului de recepție, anexat la dosar, Dumitrașcu Rodelia a recepționat înștiințarea la data de 24.12.2023. (f.d. 33) Însă aceasta nu a intervenit în proces.
5. Instanța de judecată reține, că reieșind din conținutul art. 62 CPC, urmare constatării temeiurilor coparticipării procesuale obligatorii, *instanța de judecată doar înștiințează, din oficiu, coreclamantul despre posibilitatea de a interveni în proces*. Instanța nu este obligată să-l atragă în proces, ci doar să-l înștiințeze, respectiv, subiectul coparticipării obligatorii singur decide, să-și exercite sau nu drepturile procesuale, să intervină sau nu în procesul pornit.
6. Instanța a expediat în adresa pârâților cererea de chemare în judecată cu anexe și copia încheierii din 06 decembrie 2023, care au fost recepționate de pârâții Muzlaeva Vera și Muzlaev Artiom. (f.d. 32, 35) La data de 07.03.2024 pârâții Muzlaeva Vera și Muzlaev Artiom au depus cerere privind examinarea cererii în ședință publică și examinarea cauzei în ordine generală. (f.d. 43-44) Prin încheierea din 12.03.2024 instanța a respins ca nefondată

cererea pârâților Muzlaeva Vera și Muzlaev Artiom privind examinarea cauzei civile la cererea de chemare în judecată depusă de Dumitrașcu Andrei către Muzlaeva Vera și Muzlaev Artiom privind încasarea compensației pentru folosirea cotei reclamantului din bunul imobil în procedură generală, în ședință publică. În încheiere s-a reținut că nu există temei pentru a dispune examinarea cauzei în ordine generală. Totodată, s-a reținut că ”în opinia judecătorului, nicidecum nu se încalcă, la examinarea acestui caz, principiul ”egalității armelor”, or pîrîții deopotrivă cu reclamantul, beneficiază reieșind din prevederile art. 276^2-276^4 CPC, de toate mijloacele legale de apărare, inclusiv și pe problema suportării cheltuielilor de întreținere a bunului imobil. Este suficient doar ca pârâții să aplice pârghiile oferite de lege pentru a se apăra.”(f.d. 45-47) Încheierea menționată a fost recepționată de pârâții Muzlaev Artiom și Muzlaev Vera la data de 23.03.2024. (f.d. 51)

7. Se reține că pârâții nu au depus referință, însă, poziția lor față de pretențiile reclamantului poate fi reținută din însuși conținutul cererii acestora, prin care au solicitat examinarea cauzei civile în ședință publică, și anume: pîrîții au notat, că reclamantul n-a indicat temeiul de drept al răspunderii solidare a pîrîților; că nu este clar, cum a stabilit ”Nica-Imobil” cuantumul chiriei, fără a vizualiza bunul imobil; că reclamantul nu abordează problema cheltuielilor pentru întreținerea bunului imobil, cheltuieli care au fost permanent achitate de Muzlaeva Vera. Pe cînd, reieșind din contractul de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață, încheiat între reclamant și Muzlaev Iuri-tatăl reclamantului din 2009, această obligație revenea lui Dumitrașcu Andrei. Obligația privind întreținerea bunului imobil revine și actualmente reclamantului, din moment ce pretinde a fi proprietar.

Aprecierea instanței:

8. Apreciind pretenţiile formulate în acţiune în raport cu probele prezentate, administrîndu-le pertinenţa şi temeinicia prin prisma legislaţiei ce guvernează raportul juridic litigios, instanța de judecată consideră că cererea de chemare în judecată a lui Dumitrașcu Andrei către Muzlaeva Vera privind încasarea compensației pentru folosința cotei reclamantului din bunul imobil, și a cheltuielilor de judecată urmează a fi admisă integral, iar cererea de chemare în judecată a lui Dumitrașcu Andrei către Muzlaev Artiom privind încasarea compensației pentru folosința cotei reclamantului din bunul imobil, și a cheltuielilor de judecată urmează a fi respinsă ca nefondată din următoarele raționamente.
9. În conformitate cu art. 276/2 alin. (1) CPC, *dacă valoarea cererii în cauzele de încasare a unei sume de bani nu depăşeşte 10 salarii medii pe economie prognozate la data sesizării instanţei, fără a se lua în considerare dobînzile, penalităţile, cheltuielile de judecată şi alte venituri accesorii, această cerere se examinează ca cerere cu valoare redusă.*
10. Conform art. 276/3 CPC, *(1) Procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă. (2) Judecătorul poate dispune citarea participanţilor la proces dacă apreciază acest fapt ca fiind necesar sau dacă admite solicitarea uneia dintre părţi de a examina cererea în şedinţă publică. Judecătorul poate să respingă o astfel de solicitare în cazul în care consideră că, ţinînd cont de împrejurările cauzei, nu sînt necesare dezbateri publice. Respingerea se dispune printr-o încheiere motivată care poate fi atacată odată cu fondul.(3) În termen de 30 de zile de la comunicarea cererii de chemare în judecată şi a înscrisurilor anexate, inclusiv în cazul comunicării prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, pîrîtul prezintă instanţei judecătoreşti şi reclamantului o referinţă, precum şi copii de pe înscrisurile necesare. Pîrîtul poate depune o cerere reconvenţională în condiţiile art.172 şi*

173 doar dacă valoarea acţiunii reconvenţionale nu depăşeşte valoarea admisibilă şi condiţiile legale de exercitare a cererii iniţiale cu valoare redusă.

11. Potrivit art. 276/4 alin. (1) (2) CPC, (*1) Instanţa soluţionează cauza şi adoptă dispozitivul hotărîrii într-un termen de cel mult 6 luni de la data depunerii cererii. (2) Dacă, după ce i s-au comunicat cererea de chemare în judecată şi înscrisurile anexate, pîrîtul nu depune referinţă, soluţionarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar.*
12. Din materialele cauzei, și anume Extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat la 29.01.2024, s-a constatat că reclamantul Dumitrașcu Andrei și soția sa Dumitrașcu Rodelia au devenit coproprietari ai apartamentului ***** din ***** (3/4 cotă-parte), începând cu data de 26.02.2009, în temeiul contractului de înstrăinare cu condiţia întreţinerii pe viaţă *****din 24.02.2009.(f.d.10; 22-23, 40).
13. Se va reține că Dumitrașcu Rodelia a fost înștiințată de instanța de judecată despre posibilitatea de a interveni în proces (în baza încheierii din 06.12.2023), însă aceasta nu a intervenit. (f.d. 33)
14. Din informația deținută de Registrul bunurilor imobile, se constată, că ¼ cotă-parte din dreptul de proprietate asupra apartamentului ***** din *****, este înregistrată în drept de proprietate după Muzlaeva Vera (f.d.10, 40).
15. În acest apartament locuiesc de facto Muzlaeva Vera și copîrîtul Muzlaev Artiom, ultimul nu este coproprietar, dar locuiește cu permisiunea mamei sale-Muzlaeva Vera.
16. Tatălui reclamantului- Muzlaev Iuri, a decedat la 07.04.2015. (f.d.20)
17. Din cererea de chemare în judecată și probele dosarului rezultă, că reclamantul Dumitrașcu Andrei și/sau soţia sa Dumitrașcu Rodelia nu au locuit niciodată în acest apartament, deoarece întregul apartament era ocupat de pârâţi care, nu ofereau acces în apartament, se împotriveau evacuării.
18. La materialele cauzei este anexat și planul cadastral al apartamentului, din care rezultă că odăile din locuinţă nu pot avea intrare separată și nu e posibil a fi formate două bunuri imobile separate prin divizare. Mai mult, din Plan rezultă faptul, că odăile locative sunt comunicante (f.d. 13)
19. Din materialele cauzei rezultă că apartamentul se află de mai mulți ani de zile în posesia şi folosinţa doar a pârâţilor. Astfel, la materialele cauzei este anexată cererea de apel (împotriva Hotărîrii Judecătoriei Chișinău sediul Centru nr. 2-6782/19 din 15.01.2021) depusă de pîrîta Muzlaeva Vera, în care s-a menționat că ”în apartament a locuit și locuiește Muzlaev Artiom și Muzlaeva Vera, respectiv soția și fiul defunctului Muzlaev Iuri (fost proprietar al apartamentului)”. (f.d.14-19)
20. În cererea de chemare în judecată se menționează, că pârâții nu au binevenit să comunice cu reclamantul pentru a cumpăra cota acestuia din apartament, dar s-au împotrivit oricărei acțiuni de încetarea proprietății comune, inclusiv nu i-au achitat nici o plată pentru folosinţa cotei ce-i aparţine din bun. Însă, instanța reține conținutul Apelului suplimentar, semnat de apelanta Muzlaeva Vera, depus Curții de Apel Chișinău în dosarul nr.2a-1327/21, din care ar rezulta că Muzlaeva Vera dorește să-i fie atribuit dînsei întregul bun, în schimbul unei sulte. (f.d.14-19) Acel litigiu încă nu era finalizat, la momentul examinării prezentei cauze.
21. Totodată, din materialele cauzei rezultă că la 17.05.2017, executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan care, efectuînd acțiuni de executare a documentului executoriu nr.2-2825/16 din 23.12.2016 emis de Judecătoria Buiucani privind evacuarea, a depistat în apartament pârâtul Muzlaev Artiom care a comunicat, că locuieşte cu mama sa, pârâta Muzlaeva Vera şi nu este de acord de a se evacua din apartament. (f.d. 21)

22. Conform art. 546 alin. (3) și (4) Cod civil, *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****. (4) Coproprietarul care exercită în mod exclusiv folosinţa bunului comun fără acordul celorlalţi coproprietari poate fi obligat la plata unei despăgubiri.*
23. În conformitate cu art. 1979 alin. (1) Cod civil, *dacă o persoană obţine o îmbogăţire nejustificată (persoană îmbogăţită) care se atribuie la dezavantajul suferit de o altă persoană (persoană dezavantajată), ea este obligată faţă de persoana dezavantajată să restituie îmbogăţirea.*
24. Conform art. 1980 alin. (1) Cod civil, *consecinţele juridice ale îmbogăţirii obţinute în temeiul unui contract sau unui alt act juridic valabil şi eficient sînt reglementate de alte dispoziţii legale dacă acele reguli acordă sau exclud dreptul la restituirea îmbogăţirii, prin efectul revocării, rezoluţiunii, reducerii obligaţiei corelative sau pe alt temei.*
25. În conformitate cu art. 1984 alin. (1) Cod civil, *o persoană este îmbogăţită prin majorarea patrimoniului său, folosirea bunurilor altuia, prestarea unui serviciu sau executarea unei lucrări în folosul său.*
26. Potrivit art.1985 alin. (1) Cod civil, *o persoană este dezavantajată prin micşorarea patrimoniului său, folosirea bunurilor de către o altă persoană, prestarea unui serviciu sau executarea unei lucrări în folosul altuia.*
27. Conform art. 1991 alin. (1) Cod civil, *dacă îmbogăţirea constă din bunuri care nu pot fi transmise, din lucrări, servicii sau folosinţa unui bun, persoana îmbogăţită este obligată să restituie îmbogăţirea prin plata valorii băneşti în folosul persoanei dezavantajate.*
28. În conformitate cu art. 1992 alin. (1) și (2) Cod civil, *valoare bănească a îmbogăţirii se consideră suma de bani la care un transmiţător şi un dobînditor cu intenţii reale de a încheia un contract ar fi convenit în mod valabil ca preţ al acesteia. Cheltuielile suportate de furnizorul unei lucrări, unui serviciu sau unei folosinţe care, conform contractului, trebuie acoperite de dobînditor sînt considerate ca parte a preţului. (2) Economisire se consideră micşorarea bunurilor sau majorarea obligaţiilor pe care persoana îmbogăţită, în împrejurări specifice ei, le-ar fi suportat dacă nu obţinea îmbogăţirea.*
29. Din materialele cauzei rezultă că pârâta Muzlaeva Vera, începând cu 07.04.2015 (decesul tatălui reclamantului), deci de peste 8 ani şi 6 luni împlinite, se folosește de cota-parte a reclamantului din apartament, dar nu a acordat reclamantului nici o compensaţie pentru această folosinţă.
30. Totodată, din materialele cauzei rezultă, că pentru aprecierea compensaţiei pe care reclamantul o solicită, reclamantul a apelat la o agenţie imobiliară, la materialele cauzei fiind anexată cererea avocatului Munteanu Sergiu din 14.08.2023 privind efectuarea evaluării, depusă la Agenția Imobiliară Nika Imobil și Contract de prestare a serviciilor de evaluare din 17.08.2023, încheiat între Dumitrașcu Andrei și Agenția Imobiliară ”Nika-Imobil”. (f.d. 11-12) Astfel, la materialele cauzei este anexată informaţia despre valoarea medie de piață anuală a locațiunii pentru un astfel de apartament ca apartamentul nr. 30 din str. Doina și Ion Aldea –Teodorovici 10/1, mun. Chișinău. (f.d. 7)
31. Instanța reține că reclamantul solicită încasarea de la pârâți a unei compensații pentru perioada noiembrie 2020-octombrie 2023 în mărime de 109249,50 lei. Totodată, în cererea de chemare în judecată reclamantul a indicat, cum a fost calculată suma solicitată pentru folosirea cotei-părți ale reclamantului în mărime de 109249,50 lei. Astfel, s-a indicat că pentru anul 2020, valoarea medie de piaţă anuală a locaţiunii pentru apartamentul menţionat-

este de 40000 lei (pentru o lună este egală cu 3333 lei; pentru 2 luni este egală cu 6666 lei). Pentru anul 2021 valoarea medie de piaţă anuală a locațiunii pentru apartamentul menţionat este de 44000 lei, iar pentru anul 2022 este de 49000 lei. Pentru anul 2023-pentru 10 luni, valoarea medie de piaţă anuală a locaţiunii pentru apartamentul menţionat este de 46000 lei. Astfel, pentru perioada noiembrie 2020 - octombrie 2023, valoarea medie de piaţă anuală a locaţiunii pentru apartamentul menţionat este de 145666 lei.

32. Pentru 3-4 cotă-parte din bunul imobil, corespunde o plată de locaţiune în mărime de 109249,50 lei, pe perioada: noiembrie 2020 - octombrie 2023.
33. Avînd în vedere circumstanțele constatate, instanța de judecată consideră că pretenția reclamantului Dumitrașcu Andrei către Muzlaeva Vera privind încasarea sumei de 109 249,50 lei cu titlu de compensație pentru folosința cotei-părți a sa (și a soției) din bunul imobil comun, pentru perioada noiembrie 2020-octombrie 2023 este întemeiată și urmează a fi admisă. În opinia instanței, această pretenție poate fi admisă chiar dacă, pe rolul Curții de Apel Chișinău se examinează o cauză de partaj a acestui bun imobil, și soluția dată de prezenta instanță nu poate fi influențată de soluția, care va fi adoptată în cauza de partaj. Aceasta deoarece, ceea ce este important de reținut în prezentul litigiu este că, pînă la încetarea proprietății comune pe cote-părți, coproprietarul care se folosește de bun în mod exclusiv, poate fi obligat la plata unei compensaţii echitabile celuilalt coproprietar, la cerere.
34. Instanța de judecată respinge ca nefondată alegația pîrîților, precum că nu este clar, cum a stabilit ”Nica-Imobil” cuantumul chiriei, *fără a vizualiza bunul imobil*. Or, la materialele cauzei este anexată Notificare din 25.08.2023 expediată de Agenția Imobiliară SRL ”Nika – Imobil” în adresa pârâților Vera Muzlaeva și Artiom Muzlaev, prin care au rugat asigurarea accesului la bunul imobil amplasat în *****, identificat cu nr. cadastral *****, în scopul efectuării evaluării bunului imobil, conducîndu-se de Cererea avocatului Mustață Sergiu din 14.08.2023 de la reprezentantul-avocat al lui Dumitrașcu Andrei, contract de prestare servicii de evaluare din 17.08.2023 cu Dumitrașcu Andrei. (f.d. 38)
35. În consecință, la data de 03.10.2023 Muzlaeva Vera a prezentat Agenției Imobiliare SRL ”Nika-Imobil” un răspuns la Notificarea din 25.08.2023, prin care a comunicat că ”expertiza judiciară va fi efectuată de către Centrul Național de Expertize Judiciare, după cum în mod expres prevede Încheierea Curții de Apel Chișinău nr. 2a-1327/21 din 11 aprilie 2023, dar nu cum dorește Mustață Sergiu, Dumitrașcu Andrei sau alte persoane.” Totodată a indicat că ”*temei legal de a asigura accesul reprezentanților AI ”Nika-Imobil” SRL lipsesc.*” (f.d. 37)
36. Astfel, pe de o parte, instanța reține că în răspunsul menționat Vera Muzlaeva a indicat domiciliu său: *****, ceea ce confirmă faptul că pârâta locuiește în apartament și că reclamantul nu dispune de acces în apartament. Or, dacă reclamantul ar fi dispus de acces în apartament, acesta ar fi permis evaluatorului să între.
37. Iar pe altă parte, Vera Muzlaeva prin acest răspuns a exprimat refuzul cert de a oferi acces în apartament. Prin urmare, în opinia instanței, evaluarea efectuată de Agenția Imobiliară SRL ”Nika-Imobil” reprezintă o probă pertinentă și admisibilă, și poate fi pusă la baza unei hotărîri de încasare a echivalentului costului folosinței cotei-părți a din bunul imobil, în conformitate cu art.546 Cod civil, în condițiile în care evaluatorului nu i s-a permis accesul. În acest context, este relevant de menționat și conținutul scrisorii din 22.04.2024 a Agenției Imobiliare SRL ”Nika-Imobil”, prin care se explică, că prețul mediu al locațiunii anual a bunului imobil în litigiu, a fost determinat din arhiva agenției imobiliare SRL ”Nika-Imobil”, care deține informație asupra pieței medii de locațiune pentru perioada anilor 2007

și pînă în prezent, păstrînd informația în arhiva companiei. Specialiștii evaluatori profesionali își îndeplinesc obligațiile în conformitate cu cerințele Legii nr.989-CV din 18.04.2002 Cu privire la activitatea de evaluare, cu toate standardele de evaluare, reglementate conform Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile, aprobat prin Hotărîrea Guvernului RM nr.958 din 4 august 2003 (f.d.53).

38. Mai mult, pîrîta Vera Muzlaeva, avînd deplina posesie și folosință asupra bunului imobil, nu a prezentat nici o probă, care ar demonstra un cost mai mic de chirie, eventual.
39. Instanța de judecată respinge ca nefondat argumentul pîrîților, precum că reclamantul nu abordează problema cheltuielilor pentru întreținerea bunului imobil, cheltuieli care au fost permanent achitate de Muzlaeva Vera. În acest sens, instanța de judecată reține în atenția pîrîților, că aceștea dețin instrumentele legale pentru a cere de la coproprietarii care dețin ¾ cotă-parte din bun, echivalentul corespunzător al cheltuielilor pentru întreținerea bunului imobil, în măsura în care consideră că acestea ar urma a fi suportate de către cei din urmă. Este la discreția lor, de a exercita și apăra/ sau nu anumite drepturi pretins lezate. Anume acest mesaj instanța a stăruit să-l comunice pîrîților, prin Încheierea din 12 martie 2024 (f.d.45-47)
40. *Cu referire la pretenția de încasare a prețului folosinței în mod solidar, inclusiv de la Muzlaev Artiom.*
41. Instanța constată, din Extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberată de Instituția Publică ”Agenția Servicii Publice”, Serviciul cadastral teritorial ”Chișinău” la data de 29.01.2024, că Muzlaev Artiom nu este coproprietar al bunului imobil nr. cadastral ***** din *****. (f.d. 40) Totodată, din materialele anexate la dosar rezultă că Muzlaev Artiom locuiește în acest apartament și este fiul pârâtei Muzlaeva Vera, care este coproprietar al apartamentului nr. 30 din str. Doina și Ion Aldea-Teodorovici, 10/1.
42. Astfel, avînd în vedere că Muzlaev Artiom nu este coproprietar al bunului imobil menționat, și reieșind din prevederile normelor legale citate, care stabilesc dreptul coproprietarului de a cere plata compensației doar de la acei ”*coproprietari*” care posedă și folosesc bunul, instanța de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată a lui Dumitrașcu Andrei către Muzlaev Artiom, care nu este coproprietar, privind încasarea compensației pentru folosința cotei reclamantului din bunul imobil, și a cheltuielilor de judecată urmează a fi respinsă ca nefondată. În concluzie, instanța nu a reținut a fi aplicabile normele răspunderii solidare.
43. *Cu referire la cererea privind încasarea cheltuielilor de judecată.*
44. În conformitate cu art. 94 alin.(1) CPC, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată.*
45. Conform art. 82 CPC, *cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.*
46. Din materialele cauzei se constată că reclamantul a achitat la depunerea acțiunii taxa de stat în mărime de 3277,50 lei, ce se confirmă prin ordinul de plată nr. 20460921 din 29.11.2023. (f.d. 3) Reieșind din faptul admiterii acțiunii înaintate de către Dumitrașcu Andrei împotriva Verei Muzlaeva în cuantum deplin, de la pîrîta Vera Muzlaeva urmează a încasa în beneficiul lui Dumitrașcu Andrei suma de 3277,50 lei cu titlu de taxă de stat.
47. Totodată, din materialele cauzei s-a constatat că reclamantul a suportat cheltuieli în sumă de 1000 lei pentru servicii de evaluare efectuate de către SRL ”Nika-Imobil”. (f.d. 12) Prin

urmare instanța dispune încasarea de la pîrîta Vera Muzlaeva în beneficiul lui Dumitrașcu Andrei a sumei de 1000 lei cu titlu de servicii de evaluare.

48. Conducîndu-se de art. art. 238-241, 276/2- 276/4 CPC RM, instanţa de judecată,-

A H O T Ă R Î T:

Se admite integral cererea de chemare în judecată a lui Dumitrașcu Andrei către Muzlaeva Vera privind încasarea compensației pentru folosința cotei reclamantului din bunul imobil, și a cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la Muzlaeva Vera în beneficiul lui Dumitrașcu Andrei suma de 109 249,50 lei cu titlu de compensație pentru folosința cotei-părți a sa din bunul imobil comun, pentru perioada noiembrie 2020-octombrie 2023, suma de 1000 lei cu titlu de servicii de evaluare, suma de 3277,50 lei cu titlu de taxă de stat, **iar în total suma de 113 527 (una sută treisprezece mii cinci sute douăzeci și șapte) lei.**

Se respinge ca nefondată cererea de chemare în judecată a lui Dumitrașcu Andrei către Muzlaev Artiom privind încasarea compensației pentru folosința cotei reclamantului din bunul imobil, și a cheltuielilor de judecată.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Judecătorul Maria Ţurcan