Dosarul nr. 2-15035/24 /2-24129403-12-2-13112024/

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

04 martie 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău, sediul Centru
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Angela Ciubotaru
Grefier Ionela Braga
Cu participarea:
Avocatului reclamantului Scripnic Veaceslav,
Reclamanta Tifin Viorica
Avocatul pîrîtului Otgon Aliona
Pîrîtul Harghel Andrei

examinînd în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Tifin Viorica împotriva lui Harghel Andrei cu privire la încetarea proprietății comune pe cote-părți prin partaj și compensarea cheltuielilor judiciare

a constatat:

1. La 12.11.2024, Tifin Viorica prin intermediul avocatului Scripnic Veaceslav a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Harghel Andrei cu privire la încetarea proprietății comune pe cote-părți prin partaj și compensarea cheltuielilor judiciare.

2. În motivarea acțiuni, reclamanta a indicat, că la 18.07.2001, în baza contractului de vânzare-cumpărare ***** Harghel Andrei (tatăl) și Tifin Viorica au cumpărat ap. 3 situat în mun. Chișinău, str. ***** 13/1, cu nr. cadastral *****, cotele părți fiind determinate a câte ½ fiecare. La 21.12.2016, coproprietarul Harghel Andrei, tatăl său, a decedat, iar cota sa parte din proprietatea comună pe cote-părți a revenit descendenților cu vocație succesorală, Oboroc Larisa, (soția), Tifin Viorica (fiica) și Harghel Andrei (fiul), fiecare a cîte 1/12 cotă-parte.

3. Susține reclamanta, că în temeiul contractului de donație condiționată din 24.10.2016, a dobândit, la data de 28.12.2017, dreptul de proprietate asupra cotei-părți de 2/6 din același bun imobil.

4. Relevă reclamanta, că dreptul de proprietate este garantat prin prisma art. 46 din Constituția RM, art. 1 din Protocolul Adițional nr. 1 la CEDO, însă, coproprietarul Harghel Andrei, încalcă drepturile celuilalt coproprietar, refuză partajarea amiabilă a bunului imobil pe cote părți, bunul este indivizibil, motiv din care, în temeiul art. 543, 544, 545, 546,

557, 561 și 564 din Codul Civil, cere partajarea judiciară a bunului proprietate comună pe cote-părți.

5. Cere, reclamanta Tifin Viorica, încetarea proprietății comune pe cote-părți, partajarea bunului prin atribuirea în proprietatea exclusivă a Vioricăi Tifin a apartamentului nr. 3 din str. ***** 13/1 mun. Chișinău, numărul cadastral ***** și încasarea sultei de la Viorica Tifin în contul lui Harghel Andrei în cuantum de 60 317 lei, ceea ce reprezintă valoarea de piață a cote părți de 1/12 și compensarea cheltuielilor judiciare.

Argumentele participanților la proces

Poziția reclamantei Tifin Viorica

6. Prezentă în ședința de judecată reclamanta Tifin Viorica a susținut integral acțiunea înaintată și a solicitat admiterea acesteia în sensul formulat. Suplimentar a menționat că este sora Harghel Andrei. Au deținut apartamentul din str. Padurilor, care a fost vîndut, și din mijloacelor dobândite a fost cumpărat apartamentul nr. 3 din str. ***** 13/1, care a fost înregistrat ½ cotă-parte fiecare. Tata s-a recăsătorit cu Oboroc Larisa, care a donat cota sa parte în baza contractului de donație. Susține că mai mult a investit în apartament, a avut grijă de părinți. Apartamentul are două odăi, dl Andrei Harghel a acaparat o cameră. Au mers la un mediator, dl Harghel Andrei este categoric împotrivă, nu mergea la contact, motiv din care, soluționarea amiabilă a litigiului a eșuat. Relevă că la moment deține o căsuță de vacanță, unde pe perioada de iarnă e dificil și locuirea împreună cu dl Harghel Andrei e dificil. A menționat, că din anul 2015 a plecat din apartament, fiindcă erau două familii. Din anul 2016 prezent dl Harghel Andrei locuia în apartament, cu excepția perioadei cînd era plecat în Franța. A propus o alternativă coproprietarului dl Harghel Andrei de a-i transmite mijloace financiare reieșind din valoarea cotei părți, pentru a-și achiziționa un bun imobil.

7. Avocatul reclamantului a susținut acțiunea înaintată pe temeiurile de fapt și de drept invocate

Poziția pârâtului Harghel Andrei

8. În ședința de judecată, pîrîtul Harghel Andrei s-a pronunțat în favoarea respingerii acțiunii, arătînd că de fapt, că apartamentul este unicul său spațiu locativ, cota-parte de 1/12 îi permite să aibă patul său și să se folosească de baie, își apără dreptul constituțional, dorește să păstreze ceea ce are. A menționat că se află sezonier în Franța, în rest, locuiește în ap. 3. Dna Viorica are cheile de la apartament, are acces direct. Cheltuielile de întreținerea apartamentului le achită proporțional cotei-părți. Acorda ajutorul necesar material dnei Oboroc Larisa. Locuiește în apartament din anul 2017. La balcon a făcut reparație curentă. La baie a

reparat robinetul. Consideră că o tranzacție de împăcare ar soluționa problema litigioasă între coproprietari, nu este de acord cu vînzarea bunului la licitație, devreme ce este unicul loc de trai. Cota-parte de 1/12 a fost dobândită cu titlu de moștenire de la tată, apartamentul reprezentă casa părintească și unicul spațiu locativ de care dispune, motiv din care solicită păstrarea acestei cote-parți.

9. Avocatul pîrîtului Otgon Aliona a optat pentru respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, pe motivele de fapt și de drept invocate în referința anexată la materialele cauzei, precum și încasarea cheltuielilor de asistență juridică. A reiterat art. 46 și art. 54 din Constituția RM, art. 501 din codul Civil, precum și la art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertății Fundamentale, principiul inviolabilității dreptului de proprietate. Atenționează că exercitarea dreptului de proprietate de către dl Harghel Andrei, nu încalcă drepturile reclamantei, chiar dacă deține o cotă-parte mai mică, mai mult ca atât invocă faptul, că anume acesta a achitat facturile pentru serviciile prestate și impozitul aferent bunului imobil. Nu are intenția de a încălca drepturile reclamantei și nu au fost stabilite reguli de folosire a apartamentului ca proprietate comună. Atrage atenția că în perioada anilor 2017-2018 și în anul 2021 a avut loc mai multe discuții și încercări de mediere legate de bunurile deținute în comun, invocând și propuneri de schimb. Apartamentul este unicul loc de trai, atât fizic cât și juridic, locuind în mod constant și exclusiv în aceasta din anul 2005, fapt confirmat prin adeverința ASP din anul 2017. Pârâtul achită regulat serviciilor comunale, impozitele anuale și contribuie la îmbunătățirea tehnică a bunului, fiind singura persoană care îl folosește de fapt. Solicitarea reclamantei este ilegală și lezează dreptul de proprietate garantat de art. 46 și 29 din Constituția RM, precum și de art. 501, art. 544 alin. (1) și art. 546 din Codul Civil. Sulta propusă de reclamantă de 60 317 lei nu reflectă valoarea reală de piață a imobilului și este insuficientă pentru achiziționarea unui alt spațiu locativ, mai mult ca atât ținând cont și de vârsta înaintată de 58 ani și starea de vulnerabilitate. Pârâtul a depus explicații, cu anexe și anume confirmările de plată ale serviciilor comunale pentru imobilul supus partajului, din perioada 2016-2026, prin care se atestă că a achitat integral și continuu toate utilitățile (energie electrică, gaz, apă, salubritate etc.), exercitându-și posesia și folosința exclusivă a imobilului cu bună-credință.

Aprecierea instanței de judecată.

Adiind participanții la proces, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, instanța de judecată conchide de a admite cererea de chemare în judecată pentru argumentele ce succed.

10. În conformitate cu art. 130 alin. (1) Codul de procedură civilă, 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.

11. În conformitate cu art. 239 Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în ședință de judecată.

12. În conformitate cu art. 240 alin. (1), (3) Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acțiunii. Instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

13. Conform art. 544, alin. (1) Cod Civil Proprietatea comună poate fi caracterizată prin delimitarea cotei fiecărui proprietar (proprietate pe cote-părţi) sau prin nedelimitarea cotelor-părţi (proprietate în devălmășie).

14. Conform art. 545, alin. (1) Cod Civil cota-parte în proprietatea comună pe cote-părţi fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părţi ideale din bunul comun. Cotele-părţi sânt prezumate a fi egale până la probă contrară. Dacă bunul a fost dobândit printr-un act juridic, nu se va putea face probă contrară decât prin înscrisuri.

15. Art. 557 din Codul civil, în redacția din 01 martie 2019: „(1) 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 absența unui contract de partaj, prin hotărîre judecătorească prin introducerea unei acţiuni de partaj de către oricare dintre coproprietari.”

16. Art. 561 din Codul civil, în redacţia din 01 martie 2019: „(1) Partajul bunului proprietate comună pe cote-părţi se face în natură, proporţional cotei-părţi a fiecărui coproprietar. (2) Bunurile care compun o unitate economică, un set sau o altă universalitate a cărei separare îi va reduce valoarea nu vor fi partajate în natură dacă cel puţin unul dintre coproprietari se opune unui asemenea mod de partaj. (3) 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. (4) În cazul în care unui dintre coproprietari îi este atribuită o parte reală (lot de atribuire) mai mare decît cota sa parte, celorlalţi coproprietari li se atribuie o sultă. (5) În cazul divizării unui imobil, instanţa de judecată poate constitui un drept de servitute sau un alt drept real limitat pentru a permite folosirea corespunzătoare a bunului nou-format. (6) Instanţa de judecată nu poate dispune un mod de partaj la care obiectează toţi coproprietarii.”

17. În ședința de judecată, din întreg materialul probator administrat, explicațiile participanților la proces, în sensul art. 117 CPC, cu certitudine s-a stabilit, că reclamanta Tifin Viorica și Harghel Andrei sunt coproprietarii apartamentului ap. 3 situat în mun. Chișinău, str. ***** 13/1, cu nr. cadastral *****, Tifin Viorica, deține în proprietate cota parte de 1/12 și ½, iar Harghel Andrei 1/12 cotă-parte.

18. Ap. 3 situat în mun. Chișinău, str. ***** 13/1, proprietate comună pe cote-părți este indivizibil, un contract de partaj nu este semnat, motiv din care, conchide instanța de judecată, reieșind din ordinea partajării bunurilor indivizibile stabilită de legiuitor în Codul civil, avînd în vedere modalitatea propusă de reclamantă, acordul acesteia de a achita contravaloarea cotei părți, de a admite acțiunea și a atribui în exclusivitate Vioricăi Tifin apartamentul că încasarea sultei în contul pîrîtului Harghel Andrei.

19. Or, în ordinea prevederilor art. 561 alin.(1) Cod civil, apartamentul litigios este indivizibil și altă soluție de partaj judiciar n-a fost identificată, iar menținerea situației actuale, convine doar pîrîtului Harghel Andrei, care locuiește de facto, în acest apartament.

20. În acest sens, instanța de judecată reține, că dreptul de proprietate privată este un drept fundamental, garantat prin art. 46 din Constituția Republicii Moldova, protocolul 1 art. 1 CEDO și nimeni nu poate fi expropriat sau privat de proprietatea sa decît pentru o cauză de utilitate publică și cu o dreaptă și prealabilă despăgubire, dar și faptul că nici un coproprietar nu este obligat să rămână în indiviziune.

21. Cert este și faptul că, la atribuirea în proprietatea exclusivă a apartamentului reclamantei Tifin Viorica, instanța de judecată a reținut că dreptul la domiciliul, exact cum reclamă pîrîtul, este un criteriu esențial, și că pîrîtul locuiește în acest imobil și nu are o altă locuință în proprietate, însă reieșind din interesul fiecărui coproprietar, aportul fiecăruia, valoarea cotei-părți, modalitatea propusă, dreptul la domiciliu al pîrîtului, nu

prevalează la caz și Tifin Viorica nu poate fi obligată să rămână în indiviziune.

22. Art. 561 din Codul civil reglementează conținutul dreptului de a iniția partajul, pe care îl are fiecare coproprietar. Dreptul la partaj este o veritabilă excepție de la principiul inviolabilității proprietății, deoarece efectul său principal este pierderea dreptului de proprietate de către toți coproprietarii (în caz de vânzare silită potrivit alin. (3) lit. b)) sau pierdere de către ceilalți coproprietari (în caz de atribuire în natură potrivit alin. (3) lit. a)). În cazul atribuirii în natură, pentru a proteja dreptul de proprietate, ceilalți coproprietari primesc o sultă. Fiecare coproprietar are dreptul *să ceară atribuirea în natură a bunului comun.*

23. Respectiv, în ordinea art. 561 alin.(3) lit.a) Cod civil, avînd acordul coproprietarului Tifin Viorica, instanța de judecată, altă soluție decît atribuirea în exclusivitate Vioricăi Tifin cu încasarea sultei, nu are.

24. Exact cum reclamă art. 9 CPC, dovada fiind înregistrarea audio a ședinței de judecată, procesul-verbal al ședinței de judecată, instanța de judecată, a acordat suficient timp coproprietarilor pentru a-și exprima acordul la partaj sau de a opta pentru o altă modalitate de partaj.

25. Art. 561 din Codul civil reglementează partajul bunurilor aflate în proprietate comună pe cote-părți, iar în cazul în care bunul este indivizibil sau nu poate fi partajat în natură, prevede două opțiuni. Una vizează atribuirea întregului bun unuia sau mai multor coproprietari, cu obligația de a plăti celorlalți o sultă proporțională cotelor părți, la cererea unui coproprietar sau la cererea comună a mai multor coproprietari. Iar a doua posibilitate prevede vânzarea bunului fie în modul convenit de coproprietari, fie, în lipsa unui acord, prin licitație, cu distribuirea prețului obținut proporțional cotelor-părți.

26. Instanța de judecată consideră, că prin încetarea dreptului de proprietate pe cote părți și atribuirea întregului bun imobil exclusiv reclamantei Tifin Viorica, se asigură un just echilibru al intereselor coproprietarilor, devreme ce, extrasul din registrul de publicitate atestă dobândirea dreptului de proprietate de ½ cotă parte în temeiul contractului de vînzare cumpărare și a cotei părți de 1/3 în temeiul contractului de donație condiționată.

27. La 27.10.2023, de către „S &G Business”, a fost efectuat raportul de evaluare nr. 474-23 seria RC, prin care a fost stabilit valoarea de piață a ap. 3 cu nr. cadastral *****, din mun. Chișinău, str. ***** 13/1, la data evaluării constituie 723 800 lei, iar valoarea de piață a 1/12 cotă-parte din apartament constituie suma de 60 317 lei (f.d. 27-40 Vol. I).

28. Conform adeverinței din 17.03.2025, se adeverește că potrivit datelor din Registrul de stat al populației pe adresa din mun. Chișinău, str. ***** 13/1, ap. 3, sunt înregistrate la domiciliu Harghel Andrei a.n. *****, Tifin Viorica a.n. ***** și Tifin Alexandru a.n. 29.06.1972 (f.d. 83 Vol. I).

29. Conform certificatului privind valoarea bunului imobil în scopul impozitării, eliberat la 24.04.2025, apartamentul cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, str. ***** 13/1, valoarea estimată a bunului constituie 229 753 lei (f.d. 86 Vol. I).

30. Potrivit avizului de plată a impozitului pe bunurile imobile pentru bunurile imobiliare pentru anul 2023, precum și pentru anul 2024, Harghel Andrei a achitat impozitul pentru bunul imobil cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, str. ***** 13/1 suma de 35,41 lei (f.d. 119-120 Vol. I).

31. Cu privire la cuantumul sultei valoarea cotei-părți de 1/12 deținute de Harghel Andrei a fost determinată în baza Raportului de evaluare din 27.10.2023.

32. Instanța remarcă că conform Raportului de evaluare valoarea de piață a cotei-părți de 1/12 din ap. 3, nr. cadastral *****, constituie suma de 60 317 lei.

33. Pentru motivele enunțate, instanța de judecată conchide de a admite acțiunea, încetează proprietatea comună pe cote-părți a lui Tifin Viorica și Harghel Andrei, partajează bunul imobil: apartamentul nr. 3 din str. ***** 13/1 mun. Chișinău, numărul cadastral ***** prin atribuirea în proprietatea exclusivă a Vioricăi Tifin apartamentul nr. 3 din str. ***** 13/1 mun. Chișinău, numărul cadastral ***** cu încasarea cu titlu de sultă de la Viorica Tifin în contul lui Harghel Andrei a sumei de 60 317 (șaizeci mii trei sute șaptesprezece) lei, ceea ce reprezintă valoarea de piață a 1/12 cotă-parte a lui Harghel Andrei din apartamentul nr.3 cu numărul cadastral ***** din mun. Chișinău, str. ***** 13/1 la data evaluării 27.10.2023.

34. Totodată, instanța de judecată conchide de a încasa taxa de stat și taxa de timbru, incorect achitate la depunerea acțiunii.

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

36. Conform art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile

de judecată proporţional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporţional părții respinse din pretențiile reclamantului.

37. Conform art. 96 alin. (1) și (1^1) Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut câştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

38. Astfel, instanța de judecată conchide de a încasa din contul lui Tifin Viorica în contul statului taxa de stat suplimentară neachitată la depunerea în cuantum de 545,97 (cinci sute patruzeci și cinci,97) lei și a încasa din contul lui Tifin Viorica taxa de timbru în cuantum de 200 (două sute) lei.

39. Din considerentele că acțiunea reclamantei a fost admisă, în ordinea art. 94 CPC, conchide instanța de a compensa acesteia din contul lui Harghel Andrei în contul Tifin Viorica a sumei de 2359,48 (două mii trei sute cincizeci și nouă,48) lei cu titlu de taxă de stat și 3000 (trei mii) lei alte cheltuieli.

În conformitate cu art. 94, 97, 544 alin. (1), 545 alin. (1), 557 alin. (1), 561 alin. (3) lit. a) Cod civil, art. art. 236-241 CPC, instanța de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite acțiunea cu privire la partajul bunului imobil prin atribuirea întregului bun în schimbul sultei.

Încetează proprietatea comună pe cote-părți a lui Tifin Viorica și Harghel Andrei.

Partajează bunul imobil: apartamentul nr. 3 din str. ***** 13/1 mun. Chișinău, numărul cadastral *****.

Atribuie în proprietatea exclusivă a Vioricăi Tifin apartamentul nr. 3 din str. ***** 13/1 mun. Chișinău, numărul cadastral *****.

Încasează cu titlu de sultă de la Viorica Tifin în contul lui Harghel Andrei suma de 60 317 (șaizeci mii trei sute șaptesprezece) lei, ceea ce reprezintă valoarea de piață a 1/12 cotă-parte a lui Harghel Andrei din apartamentul nr.3 cu numărul cadastral ***** din mun. Chișinău, str. ***** 13/1 la data evaluării 27.10.2023.

Încasează din contul lui Tifin Viorica în contul statului taxa de stat suplimentară neachitată la depunerea în cuantum de 545,97 (cinci sute patruzeci și cinci,97) lei.

Încasează din contul lui Tifin Viorica taxa de timbru în cuantum de 200 (două sute) lei, Rechizite bancare pentru plata taxei de timbru, Beneficiar: Judecătoria Chișinău, Codul IBAN – MD25TRPAAA142310A15232AA,

Ministerul Finanțelor - Trezoreria de Stat, BIC: TREZMD2X, Cod fiscal: 1016601000256.

Încasează din contul lui Harghel Andrei în contul Tifin Viorica suma de 2359,48 (două mii trei sute cincizeci și nouă,48) lei taxa de stat și 3000 (trei mii) lei servicii de evaluare.

Hotărîrea poate fi executată benevol în termen de 15 zile de la data cînd devine definitivă, în caz contrar, creditorul este în drept să intenteze procedura de executare silită în ordinea și modul stabilit de Codul de executare.

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Președintele ședinței,
Judecătorul **Angela CIUBOTARU**