Dosarul nr. 2-11693/23

**HOTĂRÂRE**
**ÎN NUMELE LEGII**

21 mai 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Rîşcani)
Instanţa de judecată compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Vitalii Ciumac
Grefier Cezara-Valeria Rotaru

examinând în şedinţă de judecată publică, în sediul instanţei, acţiunea intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Victor Nichiforov și Diana Nichiforov împotriva lui Maria Nichita cu privire la încetarea proprietății comune pe cote-părți și vînzarea bunului la licitație,

**A CONSTATAT:**

***Argumentele și poziția reclamanților:***

La data de 08 iunie 2023, Victor Nichiforov și Diana Nichiforov au înaintat cerere de chemare în judecată împotriva lui Maria Nichita cu privire la încetarea proprietății comune pe cote-părți și vînzarea bunului la licitație.

În motivarea acțiunii au invocat că, apartamentul ***** se află în proprietate comună a pârâtei și a reclamanților. Victor Nichiforov deține cu drept de proprietate 1/2 cotă parte din apartament, iar Maria Nichita la fel deține 1/2 cotă parte, însă nu locuiește în apartamentul dat.

De asemenea, reclamanții susțin că, nu pot administra 1/2 cotă parte din apartament din motivul că pârâta le creează obstacole, generează conflicte, considerent pentru care urmează a fi încetată proprietate comună pe cote-părți, prin partaj. Totodată, indică faptul că nu sunt de acord cu modalitatea partajării apartamentului în natură și nici nu este comod de a fi partajat din motivul că este un apartament care are o suprafață totală de*****și dispune de o singură bucătarie și un singur bloc sanitar.

Totodată, menționează că, prin cererea prealabilă expediată în adresa pârâtei i s-a propus o altă modalitate de partaj, și anume atribuirea întregului bun în schimbul unei sulte, însă pârâta a ignorat prezenta cerere prealabilă.

În temeiul celor expuse, reclamanții solicită instanței de judecată, încetarea proprietății comune pe cote-părți asupra apartamentului situat pe adresa *****, cu nr. cadastral *****, aflat în proprietatea comună a lui Maria Nichita ½ (o doime) și Victor Nichiforov cu Diana Nichiforov ½ (o doime) prin vînzarea bunului imobil la licitație și distribuirea prețului către coproprietari proporțional cotei-părți a fiecăruia dintre ei și anume: Victor Nichiforov și Diana Nichiforov ½ (o doime) și Maria Nichita ½ (o doime).

***Argumentele și poziția pârâtei:***

În termenul acordat de instanță pentru prezentarea poziției procesuale, pârâta Maria Nichita nu și-a exercitat dreptul de a depune referință asupra cererii de chemare în judecată înaintată de Victor Nichiforov și Diana Nichiforov, nu a prezentat obiecții sau explicații scrise cu privire la pretențiile formulate de reclamanți.

În ședința de judecată avocatul Sandu Serghei în interesele reclamanților Victor Nichiforov și Diana Nichiforov a pledat pentru admiterea integrală a acțiunii.

În ședința de judecată avocatul Sergiu Vasiliu în interesele pârâtei Maria Nichita nu a recunoscut acțiunea și a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată.

***Aprecierea instanței de judecată***

Studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, verificând circumstanțele de fapt și de drept expuse de reclamanți, instanța de judecată constată că cererea de chemare în judecată înaintată de Victor Nichiforov și Diana Nichiforov este una întemeiată, urmând a fi admisă integral, din următoarele raționamente.

Din sensul art. 5 din Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime. Nici unei persoane nu i se va refuza apărarea judiciară din motiv de inexistență a legislației, de imperfecțiune, coliziune sau obscuritate a legislației în vigoare. Renunțarea uneia dintre părți la dreptul de a se adresa în judecată prin încheierea în prealabil a unei convenții nu are efect juridic, cu excepția cazurilor de încheiere, în condițiile legii, a unei convenții arbitrale.

Potrivit art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și 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 cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

Conform art. 239 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 mod preliminar, instanța atestă că, prevederile art. art. 240 alin. (3), 60 alin. (4) și 166 alin. (1) CPC, reflectă caracterul devolutiv (limitele de expunere) al unui proces civil, unde concluziile instanța trebuie să vizeze strict temeiurile invocate în acțiune, obiectul și părțile acestui proces.

Din probele pertinente conform textelor de lege enunțate, administrate în speță, raportate la raportul juridic litigios dedus judecății, rezultă următoarea situație de fapt.

Cercetând materialele cauzei, instanța a constatat că, apartamentul ***** situat în *****, cu număr cadastral *****, se află în proprietate comună pe cote-părți a Mariei Nichita, care deține o cotă de 1/2, și a lui Victor Nichiforov împreună cu Diana Nichiforov, care dețin o cotă de 1/2, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile (f.d. 10).

Potrivit art. 543 alin. (1) Cod civil, proprietatea este comună în cazul în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulţi titulari.

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 devălmăşie).

În conformitate cu prevederile art. 545 alin. (1) Cod civil, 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.

Conform art. 557 alin. (1) 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.

Potrivit art. 561 alin. alin. (1) și (3) Cod civil, partajul 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 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. 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.

În acest sens, instanța de judecată reține că, articolul 561 din Codul civil reglementează două opțiuni privind partajul bunurilor aflate în proprietate comună pe cote-părți.

Prima opțiune constă în atribuirea întregului bun unuia sau mai multor coproprietari, cu obligația de a plăti celorlalți o sultă proporțională cotelor părți, această soluție fiind aplicabilă la cererea unui coproprietar sau la cererea comună a mai multor coproprietari.

A doua opțiune implică vânzarea bunului fie în modul convenit de coproprietari, fie, în lipsa unui acord, prin licitație publică, cu distribuirea prețului obținut proporțional cotelor-părți.

Totodată, instanța reține că, în corespundere cu prevederile art. 466 Cod civil, este divizibil bunul care poate fi partajat în natură fără a i se schimba destinaţia economică. Este indivizibil bunul ale cărui părţi, în urma divizării, pierd calităţile şi destinaţia lui. Prin act juridic, un bun divizibil prin natura sa poate fi considerat indivizibil.

Astfel, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile al Agenției Servicii Publice, se atestă că, bunul imobil solicitat spre partajare prin vînzare reprezintă un apartament cu suprafața totală de ***** m.p, iar din explicațiile reclamanților rezultă că apartamentul dispune de un singur bloc sanitar și o singură bucătărie. Prin urmare, separarea acestuia în două unități locative distincte ar conduce la schimbarea destinației economice a bunului și nu ar asigura o folosință corespunzătoare de către coproprietari.

În aceste condiții, instanța conchide că, bunul nu este comod partajabil în natură.

Mai mult ca atât, niciunul dintre coproprietari nu a solicitat atribuirea întregului bun în proprietate exclusivă cu obligația achitării unei sulte către celălalt coproprietar. Or, în lipsa unei astfel de solicitări sau în imposibilitatea realizării acesteia, legea prevede drept modalitate de încetare a proprietății comune vînzarea bunului prin licitație și distribuirea prețului obținut conform cotelor deținute.

Totodată, instanța mai reține că potrivit art. 1 din Protocolul 1 al CEDO, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de

proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional.

Conform art. 46 din Constituţia Republicii Moldova, dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sânt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreapta şi prealabila despăgubire. Averea dobândită licit nu poate fi confiscată, caracterul licit al dobândirii se prezumă.

Potrivit art. 500 alin. alin. (1), (2) Cod civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu.

Conform art. 501 alin. alin. (1), (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.

În această ordine de idei, instanța apreciază că modalitatea solicitată de reclamanți reprezintă o soluție proporțională și echitabilă, care permite fiecărui coproprietar valorificarea dreptului său de proprietate, motiv pentru care dispune de a înceta proprietatea comună pe cote-părți asupra apartamentului situat pe adresa *****, cu nr. cadastral *****, aflat în proprietatea comună a lui Maria Nichita ½ (o doime) și Victor Nichiforov cu Diana Nichiforov ½ (o doime) prin vînzarea bunului imobil la licitație și distribuirea prețului către coproprietari proporțional cotei-părți a fiecăruia dintre ei și anume: Victor Nichiforov și Diana Nichiforov ½ (o doime) și Maria Nichita ½ (o doime).

Potrivit art. 117 alin. alin. (1), (2) CPC, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor.

Conform art. 118 alin. alin. (1), (3) 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 cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Potrivit art. 121 CPC, 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 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 instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărîre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele. Proba este declarată ca fiind veridică dacă instanţa constată prin cercetare şi comparare cu alte probe că datele pe care le conţine corespund realităţii.

Prin urmare, reieșind din normele legale menționate mai sus în coroborare cu materialele cauzei și faptele stabilite de instanța de judecată, se admite integral cererea de chemare în

judecată depusă de către Victor Nichiforov și Diana Nichiforov.

Or, reclamanții au demonstrat existența coproprietății, caracterul indivizibil și necomod partajabil al bunului, cât și necesitatea încetării proprietății comune prin vânzarea acestuia. Însă, pârâta deși a beneficiat de posibilitatea de a prezenta obiecții și probe în susținerea poziției sale procesuale, nu a demonstrat existența unei modalități alternative de partajare care ar permite menținerea bunului în proprietate comună sau atribuirea acestuia unuia dintre coproprietari cu achitarea unei sulte.

În temeiul celor expuse și conducându-se de prevederile art.art. 238-241 Cod de Procedură Civilă al Republicii Moldova, instanţa de judecată,

**HOTĂRĂŞTE:**

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de către Victor Nichiforov și Diana Nichiforov.

Se încetează proprietatea comună pe cote-părți asupra apartamentului situat pe adresa *****, cu nr. cadastral *****, aflat în proprietatea comună a lui Maria Nichita ½ (o doime) și Victor Nichiforov cu Diana Nichiforov ½ (o doime) prin vînzarea bunului imobil la licitație și distribuirea prețului către coproprietari proporțional cotei-părți a fiecăruia dintre ei și anume: Victor Nichiforov și Diana Nichiforov ½ (o doime) și Maria Nichita ½ (o doime).

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la ziua pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Rîșcani).

**Preşedintele şedinţei,**
**Judecător** **Vitalii Ciumac**