Dosarul nr. 2-3007/2022 /2-22188878-38-2-26122022-1/

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

Pronunţată public la **31 martie 2026** în mun. Orhei
Hotărârea întocmită integral la **23 mai 2026**

Judecătoria Orhei (sediul central)
Instanţa compusă din:
preşedintele şedinţei, judecătorul Eugeniu Ciubotaru
grefieră Diana Stovbîr

cu participarea coreclamantului Gheorghe Capșa, a reprezentantului său, dar și al coreclamantei Elena Capșa, avocatul Serghei Șteliman, împuternicit prin mandatul avocațial seria MA nr. 1908467 din 21 decembrie 2022, a copârâtului Roman Codrean, a reprezentantului său, dar și al copîrîtei Cristina Codrean, avocatul Ștefan Burlaca, împuternicit prin mandatele avocațiale seria MA nr. 1809415 din 11 iunie 2023 și nr. 1809416 din 11 iunie 2023 , dar în lipsa coreclamantei Elena Capșa, a copârâtelor Zinaida Marcu, care a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, Cristina Codrean și a intervenientelor accesorii IP ”Cadastrul bunurilor imobile” și notara Cristina Veverița, toți fiind citați legal, -

în sediul instanței, în ședință publică, în limba de stat și în procedură contencioasă a judecat pricina civilă, intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de către Gheorghe Capșa, Elena Capșa împotriva lui Roman Codrean, Cristina Codrean și Zinaida Marcu, interveniente accesorii IP ”Cadastrul bunurilor imobile” și notara Cristina Veverița cu privire la declararea ineficienței contractului de vînzare-cumpărare, radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, partajul bunului proprietate comună pe cote-părți, înscrierea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile și compensarea cheltuielilor de judecată, -

a c o n s t a t a t :

Argumentele părților la proces:

La 26 decembrie 2022 a fost înregistrată cererea de chemare în judecată înaintată de către coreclamanții Elena Capșa și Gheorghe Capșa împotriva Zinaidei Marcu cu privire la partajarea bunului imobil și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea pretențiilor respective, coreclamanții au indicat că Zinaida Marcu era coproprietară pe cote-părți împreună cu Stanislav Deordiev asupra bunului imobil: apartamentul nr. 1 din strada *****

A mai specificat că deoarece Stanislav Deordiev avea mai multe titluri executorii în care figura ca debitor, executorul judecătoresc a purces la urmărirea cotei sale părți din bunul imobil, expunând-o la licitație. Conform procesului-verbal al rezultatelor licitației a fost desemnată cîștigătoare Elena Capșa. Drept urmare, în calitate de cumpărător, și-a înregistrat în Registrul bunurilor imobile cota-parte, care anterior a aparținut cu drept de proprietate lui Stanislav Deordiev.

Au remarcat că dat fiind faptul că ½ cotă-parte din bunul imobil a fost cumpărată de Elena Capșa, în timp ce se afla în relații de căsătorie cu Gheorghe Capșa, ambii soți sunt coproprietarii în devălmășie a ½ cotă-parte ideală a bunului imobil sus-menționat. Astfel, coreclamanții pe de o parte și Zinaida Marcu pe de altă parte sunt coproprietari pe cote-părți, anume a cîte ½ cotă-parte ideală din bunul imobil.

Au susținut că apartamentul nr. 1 din strada *****, nr. *****, mun. ***** este bun individual și nu poate fi partajat în natură, urmând a fi atribuit unui coproprietar în schimbul unei sulte bănești, egală cu valoarea de piață a cotei-părți a celuilalt coproprietar.

Coreclamanții au subliniat că nu doresc să fie coproprietari pe cote-părți a bunului imobil împreună cu Zinaida Marcu, cu atât mai mult că sunt cu ultima în relații ostile. Pârâta fiind sancționată contravențional pentru injurie. Totodată, Zinaida Marcu este plecată de circa 3 ani în România, unde s-a recăsătorit, locuiește permanent acolo. Astfel, atribuirea bunului în proprietatea coreclamanților în schimbul unei sulte nu îi va afecta drepturile.

Au menționat că potrivit raportului de evaluare nr. 0371186 din 19 decembrie 2022, întocmit de Filiala ***** a Camerei de Comerț și Industrie, valoarea de piață a bunului imobil constituie 248000 lei, prin urmare valoarea de piață a ½ cotă-parte din bunul imobil ce aparține pârâtei constituie suma de 124000 lei.

Într-un final, au solicitat partajarea bunului imobil, apartamentul nr. 1 din strada ***** mun. *****, nr. cadastral *****, prin atribuirea întregului bun în proprietatea Elenei Capșa și lui Gheorghe Capșa, în schimbul unei sulte de 124000 lei ce constituie valoarea de piață a ½ cotă-parte din bunul imobil, radierea din Registrul bunurilor imobile a înregistrării dreptului de proprietate al Zinaidei Marcu asupra ½ cotă-parte din bunul imobil, înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate comună în devălmășie a Elenei Capșa și Gheorghe Capșa asupra 1.0 cotă-parte din bunul imobil și compensarea cheltuielilor de judecată.

În ședința de judecată din 01 martie 2023, reprezentanta pârâtei Zinaida Marcu, avocata Alina Plotnic a depus o referință asupra cererii de chemare în judecată.

În cuprinsul acesteia, a indicat că Zinaida Marcu este proprietara a ½ cotă-parte din apartamentul nr. 1, situat în strada *****, nr. *****, mun. ***** în baza contractului de donație a cotei-părți din apartamentul respectiv. Elena Capșa este proprietara a ½ cotă-parte din bunul imobil specificat mai sus în baza procesului-

verbal al licitației din data de 25.05.2022, înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile la 25 noiembrie 2022.

A menționat că dreptul de proprietate impune titularului o exercitare a dreptului de proprietate în așa fel ca ea să nu contravină legii, pe de o parte și pe de altă parte dreptul de proprietate urmează a fi exercitat în așa fel ca să nu prejudicieze drepturile persoanelor terțe.

A specificat că la caz nu sunt relevante prevederile art. 557 Cod civil, ori încetarea proprietății comune pe cote-părți prin partaj a încetat din momentul când dreptul de proprietate a fost dobândit de cote din bun prin contractul de donație a cotei-părți din apartament, la data de 05 decembrie 2016. Deci, bunul imobil a fost deja partajat benevol.

Totodată, nu sunt aplicabile speței nici prevederile art. 561 Cod civil, deoarece la atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulte, în favoarea unui coproprietar este obligatoriu cererea lor comună, însă pârâta nu este de acord cu partajul în schimbul unei sulte, iar cererea comună lipsește. O asemenea atribuire poate fi făcută doar cu acordul coproprietarilor.

Pârâta a mai evidențiat că la materialele cauzei nu se atestă vreun document confirmativ că partajarea bunului imobil în natură este imposibilă, sau nu este comod de partajat.

Astfel, pârâta a menționat că este proprietară de bună-credință, cu acte în regulă și cu drepturi depline de a-și exercita dreptul de proprietate asupra ½ cotă-parte din imobilul său, fără a fi influențată, amenințată, presată de nimeni. A mai subliniat că crește, educă și întreține doi copii minori, care au viza de reședință pe adresa sus-menționată și nu dețin o altă locuință, iar aflarea lor peste hotare este temporară. Mai mult ca atât, în cota-parte ce îi aparține locuiește fostul ei soț Stanislav Deordiev.

A remarcat că exproprierea de bunul său, ar constitui o încălcare gravă al dreptului de proprietate.

Într-un final, pârâta a solicitat respingerea integrală a cererii de chemare în judecată ca fiind una neîntemeiată și compensarea cheltuielilor de asistență juridică.

În cadrul ședinței de judecată din 19 aprilie 2023, la cererea reclamanților, prin încheiere protocolară, au fost atrași în proces, în calitate de copârâți Roman Codrean și Cristina Codrean (f.d.111).

La 07 iunie 2023, coreclamanții au depus o cerere de modificare a obiectului acțiunii. În cuprinsul acesteia, au indicat că la 26 decembrie 2022 au înaintat prezenta cerere de chemare în judecată către Zinaida Marcu prin care au solicitat partajarea bunului imobil, cu atribuirea către coreclamanți în proprietate a întregului bun imobil, în schimbul unei sulte în mărime de ½ din valoarea de piață a bunului. Pe parcursul judecării cauzei, la 27 martie 2023, au depus o cerere de asigurare a acțiunii prin care s-a solicitat aplicarea sechestrului pe ½ cotă-parte, ce aparține Zinaidei Marcu. Prin încheierea instanței de judecată, această cerere a fost admisă.

Au susținut că necătând la aceasta, la 28 martie 2023, adică în ziua când a fost aplicat sechestrul, Zinaida Marcu a înstrăinat ½ cotă-parte ce îi aparține printr-un contract fictiv de vînzare-cumpărare către Roman Codrean și Cristina Codrean.

Tot la 28 martie 2023, ultimii au solicitat înregistrarea dreptului lor de proprietate în regim de urgență și la 29 martie 2023, orele 09:12 minute, adică în momentul cînd încheierea de aplicare a sechestrului era cu certitudine deja emisă, prin aplicarea semnăturii electronice a registratorului, a fost înregistrat dreptul de proprietate a lui Roman Codrean și Cristina Codrean asupra a ½ cotă-parte din bunul imobil, care anterior a aparținut Zinaidei Marcu. Astfel, pe parcursul judecării cauzei s-a creat o situație cînd proprietarul bunului imobil, partajarea căruia se solicită, s-a schimbat.

Au adăugat că potrivit prevederilor art. 308 Cod civil, actul juridic civil este manifestarea de către persoanele fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice. În acest sens constituie act juridic atât contractul de vînzare-cumpărare a cotei-părți din bunul imobil, încheiat între Zinaida Marcu și Roman Codrean, Cristina Codrean, cât și înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al ultimilor, or conform prevederilor art. 510 alin. (2) Cod civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în Registrul bunurilor imobile. Astfel, anume de la data înregistrării în Registrul bunurilor imobile la cumpărător a apărut cercul de drepturi și obligații, legate de calitatea sa de proprietar al bunului, iar înregistrarea dreptului reprezintă o manifestare de voință îndreptată spre nașterea acestor drepturi și obligații.

Au remarcat că înregistrarea dreptului de proprietate a lui Roman Codrean și Cristina Codrean s-a făcut contrar prevederilor art. 31 alin. (1) lit. h) a Legii cadastrului bunurilor imobile. Este de menționat lipsa culpei Agenției Servicii Publice, care la momentul înregistrării nu dispunea încă de încheierea de aplicare a sechestrului.

Totodată, au subliniat că dacă chiar la momentul înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Roman Codrean și Cristina Codrean, la 29 martie 2023, orele 09:12 min, încheierea de aplicare a sechestrului încă nu parveniseră la serviciul cadastral, parvenind în aceeași zi la orele 10:10 min., ea a fost emisă la 28 martie 2023, fiind executorie din momentul emiterii. Dat fiind faptul că înregistrarea a fost făcută după emiterea și devenirea executorie a încheierii de aplicare a sechestrului, ea nu este valabilă, iar contraacul de vînzare-cumpărare neputând a fi înregistrat, este ineficient.

Alăturat, au menționat că bunul imobil, apartamentul nr. 1 din strada *****, nr. *****, mun. *****, este un bun individual și nu poate fi partajat în natură, urmând să fie atribuit unui singur coproprietar în schimbul unei sultei bănești, egală cu valoarea de piață a cotei părți a celuilalt coproprietar indiferent cine este el.

Au reclamant că nu doresc că fie coproprietari pe cote-părți a bunului imobil. Astfel în temeiul art. 557 alin. (1) Cod civil ei sunt în drept oricând să solicite

partajarea bunului imobil. Conform raportului de evaluare nr. 0371186 din 19 decembrie 2022, întocmit de către Filiala ***** a Camerei de Comerț și Industrie, valoarea de piață a bunului imobil constituie 248000 lei, prin urmare valoarea de piață a ½ cotă-parte, constituie 124000 lei. Anume aceasta este mărimea sultei în schimbul căreia întreg bunul imobil urmează a fi atribuit în proprietatea Elenei Capșa și Gheorghe Capșa.

Au solicitat coreclamanții declararea ca fiind ineficient contractul de vînzare-cumpărare, încheiat la 28 martie 2023 între Zinaida Marcu și Roman Codrean prin care a fost vîndută ½ cotă-parte din bunul imobil apartamentul nr. 1 din strada ***** mun. *****, nr. cadastral *****, autentificat de notara Cristina Veverița, radierea din Registrul bunurilor imobile a înregistrării dreptului de proprietate a lui Roman Codrean și Cristina Codrean precum și a Zinaidei Marcu asupra a ½ cotă-parte din bunul imobil, apartamentul nr. 1 din str. ***** mun. *****, partajarea bunului imobil prin atribuirea întregului bun imobil în proprietatea Elenei Capșa și Gheorghe Capșa în schimbul unei sulte de 124000 lei, ce constituie valoarea de piață a ½ cotă-parte din bunul imobil, achitate celeilalte părți, înregistrarea în registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate comună în devălmășie a Elenei Capșa și Gheorghe Capșa asupra 1.0 cotă-parte din bunul imobil apartamentul nr. 1 din str. ***** mun. *****, nr. cadastral ***** și compensarea cheltuielilor de judecată.

La 12 iulie 2023, copârâții Roman Codrean și Cristina Codrean au depus referință asupra cererii de chemare în judecată. În cuprinsul acesteia au indicat că cererea de chemare în judecată înaintată de coreclamanții Elena Capșa și Gheorghe Capșa este una neîntemeiată.

Au menționat că coreclamanții pretind ineficiența contractului de vînzare-cumpărare, încheiat între Roman Codrean și Cristina Codrean pe de o parte și Zinaida Marcu pe de altă parte, fără însă a motiva cum anume s-a manifestat, sau se manifestă în continuare ineficiența acestuia.

Au remarcat că în temeiul contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-706 din 28 martie 2023, au dobândit de la Zinaida Marcu, ½ cotă-parte din apartamentul nr. 1, amplasat în *****, pe strada *****, nr. *****. Acest contract a fost autentificat notarial și la momentul înregistrării în Registrul bunurilor imobile nu exista niciun impediment legal, sau de orice altă natură, pentru încheierea și executarea deplină a contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-706 din 28 martie 2023. Părțile contractante au executat în măsură deplină obligațiile asumate, astfel încât Zinaida Marcu a transmis dreptul de proprietate, iar ei au achitat prețul stabilit în contract. Prin executarea obligațiilor de vânzător și cumpărător, contractul de vînzare-cumpărare nr. 1-706 din 28 martie 2023 a produs efectele juridice pe care putea și trebuia să le producă.

Au subliniat că reclamanții pretind rectificarea Registrului bunurilor imobile drept efect al pretinsei ineficiențe a contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-706 din 28 martie 2023. Prin urmare, această pretenție are un caracter accesoriu. Dat fiind

faptul că reclamanții nu au probat ineficiența contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-706 din 28 martie 2023, pe cale de consecință urmează a fi respinsă ca neîntemeiată și pretenția privind rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile.

Cît privește pretenția cu privire la partajarea bunului imobil, au remarcat că partajarea apartamentului litigios a fost și este în continuarea posibil să se realizeze pe cale extrajudiciară. Spre regret, reclamanții nu au întreprins vreo acțiune pentru a iniția partajarea extrajudiciară a apartamentului litigios, deși principiul bunei-credințe impune recurgerea la acțiuni extrajudiciare. Au susținut că au inițiat o discuție cu reclamanții pentru a partaja în natură imobilul litigios, prezentîndu-le în acest sens opțiunea de partaj care să corespundă cotelor-părți a fiecăruia dintre coproprietari. Spre regret, deși inițial au declarat că sunt deschiși pentru discuții, reclamanții au dat dovadă de rea-credință.

Totodată, împărțirea bunului aflat în proprietate comună pe cote-părți poate avea loc prin atribuirea în natură, proporțional cotei-părți a fiecărui coproprietar, adică regula de bază care guvernează procesul de împărțire a unui bun, presupune că această împărțire trebuie să se facă doar în natură. La caz, coreclamanții nu au demonstrat imposibilitatea de partaj în natură a apartamentului nr. 1 din strada *****, nr. *****, ori în acest sens nu a fost efectuat vreo expertiză judiciară, care să poată răspunde la această întrebare.

La fel, au subliniat că art. 561 alin. (3) Cod civil presupune existența a două condiții obligatorii pentru atribuirea întregului bun unuia dintre coproprietari în schimbul unei sulte, și anume bunul să nu fie partajabil în natură și să existe voința tuturor coproprietarilor. Așadar, acțiunea cu privire la atribuirea către coreclamanți a întregului bun în schimbul unei sulte, este imposibil de realizat, deoarece la caz nu sunt întrunite nici una dintre cele două condiții obligatorii.

Copârâții Roman Codrean și Cristina Codrean, în final, au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de Elena Capșa și Gheorghe Capșa ca fiind una neîntemeiată.

În ședința de judecată, atît reclamantul Gheorghe Capșa, cît și reprezentantul său, avocatul Serghei Șteliman, reiterând argumentele elucidate în cererea de chemare în judecată, au solicitat admiterea acțiunii integral, conform obiectului şi temeiului formulat. Au mai declarat că bunul supus litigiului se află într-o ogradă comună cu casa soților Capșa, care locuiesc acolo foarte mulți ani. Evident că reclamanții au mai mare nevoie de el, decît soții Codrean. Totodată, au remarcat că apartamentul nr. 1 din str. *****, nr. *****, mun. ***** este individual și nu poate fi partajat în natură, urmând să fie atribuit unui coproprietar în schimbul unei sulte bănești, egală cu valoarea de piață a cotei-părți a celuilalt coproprietar, indiferent cine este Zinaida Marcu, sau soții Codrean. Într-un final, au solicitat admiterea integrală a acțiunii.

Roman Codrean și reprezentantul său, avocatul Ștefan Burlaca, în ședința de judecată au pledat pentru respingerea pretențiilor ca fiind neîntemeiate. Pîrîtul a

vociferat că nu este de acord cu partajarea bunului imobil prin atribuirea unei sulte și a insistat pe faptul că partajarea bunului imobil este posibilă în natură.

Copârâta Zinaida Marcu în ședința de judecată nu s-a prezentat, însă prin cerere a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa (f.d.204,Vol.I).

Coreclamanta Elena Capșa, copîrîta Cristina Codrean, fiind citate legal, în ședința de judecată nu s-au prezentat, dar au fost reprezentate de avocați aleși.

Intervenientele accesorii IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" și notara Cristina Veverița, fiind citate legal în ședința de judecată, din motive necunoscute, nu s-au prezentat.

Aplicînd prevederile art. 205 alin. (4), art. 206 alin. (3) Cod de procedură civilă, în condițiile în care procedura de citare legală a fost respectată, instanța de judecată a apreciat posibilă examinarea cauzei în lipsa participanților citați legal.

Aprecierea instanței:

Studiind materialele pricinii, audiind părțile și participanții la proces, instanța de judecată consideră necesar de a admite parțial acțiunea înaintată de către Gheorghe Capșa, Elena Capșa împotriva lui Roman Codrean, Cristina Codrean și Zinaida Marcu, interveniente accesorii IP "Cadastrul bunurilor imobile" și notara Cristina Veverița cu privire la declararea ineficienței contractului de vînzare-cumpărare, radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, partajul bunului proprietate comună pe cote-părți, înscrierea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile și compensarea cheltuielilor de judecată, din considerentele ce succed.

Art. 239 Cod de procedură civilă prevede că hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

În corespundere cu art. 130 alin. (1) Cod 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.

Astfel, cu referire la circumstanțele de fapt, în ședința de judecată s-a constatat fără echivoc că la 25 mai 2022, executorul judecătoresc Daniela Mașnic, acționând în scopul executării documentului executoriu nr. 2-1399/2019 din 29 noiembrie 2019, eliberat de Judecătoria ***** cu privire la încasarea datoriei în mărime de 16908,91 lei în beneficiul lui Gheorghe Capșa de la Stanislav Deordiev, a desfășurat licitație asupra obiectului: ½ cotă-parte din casa de locuit cu nr. cadastral *****, situat în str. V. Mahu *****/1, or. ***** cu suprafața 34,05 m.p. (f.d.6). În urma desfășurării licitație, bunul a fost adjudecat Elenei Capșa pentru suma de 112400 lei.

Conform certificatului din Registrul bunurilor imobile din 09 decembrie 2012, bunul imobil cu nr. cadastral *****, situat în mun. *****, str. *****, nr. *****, ap. 1, are o suprafață de 68.1 m.p.

Dreprul de proprietate asupra bunului imobil conform certificatului, era înregistrat în mărime de ½ cotă-parte în favoarea Zinaidei Marcu în baza contractului de donație nr. 10917 din 05 decembrie 2016. La fel, ½ cotă-parte aparținea Elenei Capșa, în baza procesului-verbal al licitației din 25 mai 2022 (f.d.7).

La acest capitol, instanța reține că la materialele cauzei este anexat certificatul de căsătorie dintre Gheorghe Capșa și Elena Capșa, din care rezultă că căsătoria a fost încheiată la 23 septembrie 1989 (f.d.46). Prin urmare, bunul imobil, obiect al litigiului, este proprietate devălmașă a coreclamanților.

La 28 februarie 2023, executorul judecătoresc Victoria Țărnă, a întocmit procesul-verbal privind constatarea stării de fapt, prin care s-a stabilit că la adresa imobilului nr. cadastral 6401402163.01.*****, amplasat în mun. *****, str. ***** ap. 1, la 24 februarie 2023, pe unul din geamurile apartamentului, cu acces direct pe str. V. Mahu era lipit un anunț cu mențiunea ”se vinde 35000 Euro”. Ulterior, la 27 februarie 2023, pe geamurile aceluiași apartament, plasate pe peretele din str. V. Mahu, s-au depistat 4 anunțuri lipite, cu mențiunea: se vinde, 35000 Euro.

La 28 februarie 2023, fiind efectuat apel la numărul de telefon amplasate pe anunț, un domn pe nume Alexandru a confirmat că anunțul este veridic și totodată a explicat că se vinde doar ½ cotă-parte din apartament (f.d.65-72).

La 28 martie 2023, Zinaida Marcu, reprezentată prin procură de către Alexandru Nichitov, în calitate de vînzător și Roman Codrean, în calitate de cumpărător, au încheiat contractul de vînzare-cumpărare nr. 1-706 în privința a ½ cotă-parte din unitatea în condominiu, constituită din încăperea locativă nr. 1, cu suprafața de 68,1 m.p., cu nr. cadastral ***** (f.d.109-110).

Totodată, conform pct. 2 din convenția părților, s-a stabilit că bunul imobil a fost vîndut la prețul de 696753 lei, ceea ce conform cursului oficial al BNM la data de 28.03.2026, costituia suma de 35000 Euro.

Conform certificatului din Registrul bunurilor imobile, la 28 martie 2023, a fost înregistrat dreptul de proprietate a lui Roman Codrean și Cristina Codrean, asupra a ½ cotă-parte din apartamentul nr. 1, cu nr. cadastral *****, situat în mun. *****, str. *****, nr. ***** (f.d.104).

La 29 martie 2023, executorul judecătoresc Daniela Mașnic, a emis încheierea nr. *****-527/2023 privind asigurarea acțiunii, prin care a dispus aplicarea măsurii de asigurare pe ½ cotă-parte din bunul imobil cu nr. cadastral *****, situat în mun. *****, str. ***** ap. 1 și a interzis debitorului Zinaida Marcu să înstrăineze sub orice formă bunul imobil și ASP, dep. Cadastru efectuarea cărorva modificări în Registrul bunurilor imobile, ce aparțin cu drept de proprietate Zinaidei Marcu (f.d.118).

Din răspunsul nr. 11/28c-06/73 din 30 martie 2026, eliberat de ASP, Departamentul cadastru, Serviciul cadastral teritorial ***** rezidă că încheierea nr. *****-527/2023 din 29.03.2023 prezentată de executorul judecătoresc Daniela Mașnic la ora 10:10, despre aplicarea măsurilor de asigurare pe ½ cotă-parte din bunul imobil cu nr. cadastral *****, situat în mun. *****, str. V.Mahu *****, ce aparține cu

drept de proprietate pârâtei Marcu Zinaida, este imposibil de a fi executată pe motiv că debitorarea Zinaida Marcu a înstrăinat bunul imobil sus-menționat în temeiul contractului de vînzare-cumpărare întocmit la 28.03.2023 și înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 29.03.2023, ora 09:12 min (f.d.117).

În cadrul ședinței de judecată, coreclamanții, reprezentați de avocatul Serghei Șteliman au depus o cerere de modificare a obiectului acțiunii prin care au solicitat declararea ca fiind ineficient contractul de vânzare-cumpărare încheiat la 28 martie 2023 între Zinaida Marcu și Roman Codrean, Cristina Codrean, radierea din Registrul bunurilor imobile a înregistrării dreptului de proprietate a lui Codrean Roman, Cristina Codrean și a lui Zinaida Marcu asupra ½ cotă-parte din bunul imobil, apartamentul nr. 1 din str. ***** mun. *****, partajarea bunului imobil prin atribuirea întregului bun coreclamanților în schimbul unei sulte de 124000 lei, înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate comună în devălmășie a Elenei Capșa și Gheorghe Capșa asupra 1,0 cotă-parte din bunul imobil nr. cadastral ***** și compensarea cheltuielilor de judecată.

Enumerînd supra circumstanțele de fapt, conform art. 5 alin.(1) Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru aşi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

În corespundere cu art. 9 alin. (1)-(2) Cod civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice.

Art. 308 din Codul civil stipulează că actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

Articolul 312 Cod civil statuează că consimţământ este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic. Consimţământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenţia de a produce efecte juridice şi nu este viciat. Intenția de a produce efecte juridice se determină din declarația sau comportamentul persoanei, așa cum ea a fost înțeleasă în mod rezonabil de către cealaltă parte a actului juridic sau, în cazul actelor juridice unilaterale, de către persoana căreia actul îi este destinat.

Potrivit art. 327 alin. (1) şi (2) din Codul civil, actul juridic este nul dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general (nulitate absolută). Actul juridic este anulabil dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes particular (nulitate relativă).

Conform art. 328 alin. (1) şi (2) din Codul civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acţiune, cît şi pe cale de excepţie, de orice

persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanţilor la proces. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţile actului lovit de nulitate sau succesorii acestora.

Potrivit art. 357 alin. (1)-(3) Cod civil, dacă, conform legii, actul juridic, fără a fi nul sau anulabil, nu produce, total sau parțial, efectele sale juridice, el este, în această parte, ineficient. Actul juridic devine eficient de îndată ce este înlăturat temeiul de ineficiență. Ineficiența actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acțiune, cît și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată este obligată să o invoce din oficiu după ce a ascultat participanții la proces.

Art. 1101 din Codul civil stipulează că la interpretarea contractului se va ţine cont de natura lui, de circumstanţele în care a fost încheiat, de interpretarea care este dată acestuia de către părţi sau care poate fi dedusă din comportamentul lor de pînă la şi de după încheierea contractului, precum şi de uzanţe.

În conformitate cu art. 1108 alin. (1) – (3) din Codul civil, prin contractul de vînzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit. Vînzătorul se obligă să remită, concomitent cu predarea bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de lege, dacă în contractul de vînzare-cumpărare nu este prevăzut altfel. Dacă preţul nu este indicat direct în contractul de vînzare-cumpărare, părţile pot conveni asupra modului de determinare a lui.

Conform contractului de vînzare-cumpărare din 28 martie 2023, Zinaida Marcu în calitate de vînzător și Roman Codrean în calitate de cumpărător au încheiat convenția asupra ½ cotă-parte din unitatea în condominiu, constituită din încăperea locativă nr. 1, cu suprafața de 68,1 m.p., cu nr. cadastral *****, situată în mun. *****, str. *****, nr. *****, la prețul de 35000 Euro.

La pct. 6 din contractul de vînzare-cumpărare este indicat că „ vînzătorul, reprezentat de cet. Nichitov Alexandru, declară sub răspundere personală, că este proprietar de bună-credință al imobilului sus-indicat, până la încheierea prezentului contract imobilul sus-indicat nimănui nu i-a fost vîndut, nu formează obiectul unui litigiu, nu este sechestrat, gajat sau închiriat, nici prin act juridic nici prin act sub semnătură privată, nu are vicii materiale și de natură juridică, este liber de orice sarcini, drepturi patrimoniale și pretenții ale persoanelor terțe și garantează pe cumpărător împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale, cît și a viciilor ascunse. Totodată, cumpărătorul declară că îi este cunoscut faptul că Capșa Gheorghe și Capșa Elena, fiind coproprietari la ½ cotă-parte din bunul imobil ce se înstrăinează au renunțat la dreptul de preemțiune de a procura bunul, fapt confirmat prin Actul de constatare din 06.03.2023, eliberat de executorul judecătoresc Daniela Mașnic, cu sediul biroului în mun. *****, prin care s-a constatat următoarele „ La data de 06.03.2023, reprezentantul vînzătorului, cet. Nichitov Alexandru le-a propus soților

Capșa Gheorghe și Capșa Elena de a cumpăra cota-parte din bunul imobil ce-i aparține cet. Marcu Zinaida, situat pe adresa star. ***** ap. 1, mun. *****, r-ul *****, Republica Moldova, la ultimul preț de 20000 euro. Soții Capșa Gheorghe și Capșa Elena au refuzat".

Instanța menționează ca la materialele dosarului este anexat actul de constatare din 06 martie 2023, întocmit de executorul judecătoresc Daniela Mașnic, la care se face referire în contractul de vînzare-cumpărare. Din prezentul act se deduce că Zinaida Marcu a respectat dreptul de preemțiune al soților Capșa la procurarea apartamentului supus litigiul, ultimii refuzînd oferta (f.d.210,Vol.I).

În litigiul dedus judecării, instanţa consideră ca fiind lipsite de suport juridic și probatoriu pretențiile privind constatarea nulității/ineficienței contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-706 din 28 martie 2023, deoarece bunul imobil ce a constituit obiect al contractului de vînzare-cumpărare contestat, a fost efectiv transmis în proprietatea cumpărătorului Roman Codrean, care şi-a înregistrat dreptul de proprietate în modul stabilit de legislaţia în vigoare în Registrul bunurilor imobile, iar prețul a fost achitat integral, vânzătorului până la momentul semnării contractului, fapt menţionat expres în contractul de vânzare cumpărare.

Tot aici, instanța va accentua că după verificarea condițiilor de valabilitate de fond și formă ale contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-706 din 28 martie 2023, careva temeiuri de a constata nulitatea absolută a acestuia nu există (nu se atestă încălcări ale vreunei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general).

Cu alte cuvinte, este indubitabil faptul că scopul actului juridic a fost realizat, bunul fiind transmis cumpărătorului. Deopotrivă, instanța notează că părţile prezentului contract sunt Zinaida Marcu și Roman Codrean, care și-au exprimat manifestarea de voinţă de a încheia contractul. Astfel, scopul fiecăruia, implicit și al convenției a fost realizat, ceea ce demonstrează că contractul de vînzare-cumpărare este real şi încheiat cu intenția de a produce efecte juridice.

Cît privește argumentele coreclamanților cu privire la nulitatea relativă a contractului de vînzare-cumpărare din motiv că la acel moment era deja emisă încheierea de aplicare a măsurii de asigurare, instanța reține că la 28 martie 2023, prin încheierea nr. 2-3007/2022 a fost dispusă aplicarea sechestrului asigurător pe ½ cotă-parte din bunul imobil – apartamentul nr. 1, cu nr. cadastral *****, situat în mun. *****, str. *****, nr. *****, ce aparține cu drept de proprietate pârâtei Zinaida Marcu (f.d.85-86).

Totodată, dreptul de proprietate asupra ½ cotă-parte din bunul imobil nr. cadastral ***** a lui Roman Codrean și Cristina Codrean a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 28 martie 2023, temeiul înscrierii fiind contractul de vînzare-cumpărare nr. 1-706 din 28 martie 2023 (f.d.104).

Instanța reiterează că la 28 martie 2023, Judecătoria ***** a emis încheierea de aplicare a sechestrului (f.d.101,102,Vol.I). Ulterior, la 29 martie 2023, executorul judecătoresc a emis încheierea nr. *****-527/2023 privind asigurarea acțiunii

(f.d.118,Vol.I), iar potrivit răspunsului din 30 martie 2023, emis de către Agenția Servicii Publice, Departamentul cadastru, Serviciul cadastral teritorial *****, încheierea a fost prezentată serviciului cadastral la 29 martie 2023, ora 10:10 minute. Deopotrivă, dreptul de proprietate al soților Codrean asupra ½ cotă-parte din bunul imobil cu nr. cadastral ***** a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 29 martie 2023, ora 09:12 min. (f.d.117).

Juxtapunînd circumstanțele de fapt cu prevederile legale, este lesne de relevat că o importanță primordială este acordată bunei-credințe a dobînditorului.

In concreto, art. 344 alin. (1) Cod civil statuează că actul juridic prin care s-a dispus de un bun referitor la care, prin lege sau de instanţa de judecată, sau de un alt organ abilitat, este instituită, în favoarea unor persoane, o interdicţie cu privire la dispoziţie poate fi declarat nul de instanţa de judecată la cererea persoanelor în favoarea cărora este instituită interdicţia.

Totuși, art. 344 alin. (2) Cod civil prevede că actul juridic nu poate fi anulat pe temeiul dispozițiilor alin. (1) dacă dobînditorul bunului nu a cunoscut și nici nu trebuia să cunoască despre interdicție sau dacă actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiția suspensivă a ridicării interdicției.

Așadar, la acest delicat aspect, instanța reține că vînzătoarea Zinaida Codrean, notara și în special cumpărătorul (dobînditorul) Roman Codrean, la momentul încheierii contractului de vînzare-cumpărare nr. 1706 din 28 martie 2023, nu puteau și nu aveau cum să cunoască despre aplicarea sechestrului. Pe parcursul dezbaterii pricinii în fond, instanței nu i-a fost adusă vreo probă ce ar infirma această concluzie.

Per-a-contrario, Gheorghe Capșa și Elena Capșa cunoșteau că Zinaida Marcu intenționează să înstrăineze cota sa parte, cel tîrziu în luna februarie a anului 2023 cînd pe peretele casei era afișat anunț cu privire la vînzarea apartamentului, fapt confirmat prin procesul-verbal privind constatarea stării de fapt, emis de către executorul judecătoresc Victoria Țărnă. Mai mult, coreclamanții au refuzat să-și exercite dreptul de preemțiune, fapt confirmat prin actul de constatare din 06 martie 2023, emis de către executorul judecătoresc Daniela Mașnic.

Așa fiind, este absolut evident că soții Capșa știau (sau trebuiau să cunoască) că Zinaida Marcu poate oricînd să înstrăineze altcuiva cota-parte din apartament ce îi aparținea și au acceptat acest fapt prin neexercitarea dreptului de preemțiune (în condiții mult mai avantajoase decît oferta publică de vînzare).

În aceeași ordine de idei, art. 33 alin. (1) lit. f) din Legea nr. 1543 din 25.02.1998 cu privire la cadastrul bunurilor imobile, prevede că înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă: este notată aplicarea sechestrului sau interdicţia de înstrăinare sau grevare a bunului imobil, dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, cu excepția cazului în care actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiția suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicției.

În conformitate cu art. 37 alin. (1) din Legea cu privire la cadastrul bunurilor imobile, consecinţele juridice ale înregistrării apar după efectuarea înscrierii despre

drepturile asupra bunului imobil în Registrul bunurilor imobile. După efectuarea înscrierii în Registrul bunurilor imobile, data autentică a înregistrării este data primirii cererii de înregistrare, care trebuie să fie inclusă în condica de cereri.

Astfel, instanța conchide că convenția nu este anulabilă, întrucât după încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-706 din 28 martie 2023, Roman Codrean și Cristina Codrean și-au înregistrat dreptul de proprietate în modul stabilit de lege și nu aveau la acel moment de unde să cunoască despre măsura de asigurare aplicată de către instanța de judecată.

La fel de irelevant este argumentul coreclamanților cu privire la faptul că la momentul încheierii contractului, bunul era în litigiu (era înaintată cererea de chemare în judecată), deoarece pentru dumnealor, acest aspect nu prezintă un interes legitim. Or, pentru soții Capșa nu poate prezenta relevanță cu cine să partajeze bunul, în situația în care au refuzat expres exercitarea dreptului de preemțiune. Această chestiune afectează cumpărătorii, dar aceștia, nulitatea relativă a convenției nu au invocat-o (nulitatea relativă a actului juridic poate fi invocată doar de persoana în al cărei interes este stabilită și poate fi acoperită prin voinţa expresă sau tacită a persoanei în al cărei interes este stabilită nulitatea, art. 330 alin. (1) (2) Cod civil).

Toate circumstanțele enumerate, juxtapuse și coroborate cu probele concludente, atestă neechivoc că cauza contractului de vînzare-cumpărare din 28 martie 2023 este valabilă şi licită, or, bunul imobil ce a constituit obiect al convenției contestate a fost transmis în proprietate cumpărătorului, care şi-a înregistrat dreptul de proprietate în modul stabilit de legislaţia în vigoare în Registrul bunurilor imobile. De asemenea, acest contract a fost încheiat în corespundere cu voinţa părţilor, care fiind prezente în faţa notarului au declarat că conştientizează acţiunile lor şi doresc încheierea contractului în vederea producerii efectelor juridice. La fel, scopul de prejudiciere a intereselor reclamanților nu s-a constatat.

Astfel, instanţa conchide că bunul imobil a intrat efectiv în sfera de influenţă a copârâților Roman Codrean și Cristina Codrean și prin urmare în situația neprobării pretențiilor în ședința de judecată, avînd în vedere că echivocul nu a fost înlăturat și întru neadmiterea emiterii unei soluții arbitrare, instanța va respinge revendicările cu privire la declararea nulității contractului de vînzare-cumpărare din 28 martie 2023. Pe cale de consecință, așa cum este imperativă verificarea și ex oficio, instanța va remarca că nici temeiuri de ineficiență nu s-au depistat. Ori, dorința arzătoare a reclamanților de a obține partajul bunului comun la un anumit preț, nu justifică implicarea instituțiilor de ordine publică (nulitatea absolută, sau ineficiența care ocrotește un interes general).

Într-o altă ordine de idei, trebuie de accentuat că pretenția reclmanților referitor la rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile poartă un caracter subsidiar în raport cu pretenția de bază de declarare a nulității/ineficienței, care a fost respinsă ca neîntemeiată. Așa fiind, instanța de judecată va respinge și

acest capăt de pretenție, întrucît el depinde totalmente de soluția în privința nulității/ineficienței contractului de vînzare-cumpărare din 28 martie 2023.

Prin urmare, instanța de judecată punctează că din cele sus-enumerate, se constată indubitabil că dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, în proporție de ½ cotă-parte aparține Elenei Capșa și lui Gheorghe Capșa (proprietate devălmașă) și ½ cotă-parte lui Roman Codrean și Cristinei Codrean (proprietate devălmașă).

În continuare, prin cererea de chemare în judecată, dar și în cadrul dezbaterii pricinii în fond, Gheorghe Capșa și Elena Capșa, indiferent de persoana coproprietară, sau alte circumstanțe, tranșant au pledat pentru partajarea bunului proprietate comună pe cote-părți.

În acest context, în corespundere cu prevederile 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 Cod civil, proprietatea comună poate fi caracterizată prin delimitarea cotei fiecărui proprietar (proprietate pe cote-părţi) sau prin nedelimitarea cotelor-părţi (proprietate în devălmăşie). Dacă bunul este comun, proprietatea pe cote-părţi se prezumă pînă la proba contrară. Coproprietarii devălmaşi pot atribui bunurilor comune regimul proprietăţii comune pe cote-părţi.

Din conținutul art. 545 alin. (1) Cod civil rezidă că fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părţi ideale din bunul comun. Cotele-părţi sânt prezumate a fi egale pînă la probă contrară. Dacă bunul a fost dobîndit printr-un act juridic, nu se va putea face probă contrară decât prin înscrisuri.

Astfel actele cauzei denotă cu certitudine că imobilul identificat prin nr. cadastral ***** aparține cu drept de proprietate comună pe cote-părți Elenei Capșa, Gheorghe Capșa în proporție de ½ și lui Roman Codrean și Cristina Codrean, în proporție de ½.

Instanța din start va respinge alegația copîrîților cu privire la faptul că un bun proprietate comună pe cote-părți poate fi partajat numai la cererea comună a tuturor coproprietarilor, deoarece această interpretare este eronată și contravine principiului potrivit căruia încetarea proprietăţii comune pe cote-părţi prin partaj poate fi cerută oricînd de către oricare dintre coproprietari (art. 557 alin. (1) Cod civil). Ori, în dreptul privat, este absolut alogic ca persoanele să fie impuse să accepte o situație juridică ce are soluționare legală.

La rîndul său, art. 561 alin. (3) lit. a) din Codul civil nu impune acceptul tuturor coproprietarilor la partaj, ci cererea unuia. Sintagma ”la cererea lor comună” se referă situației în care sunt mai mulți coproprietari care solicită partajul (asupra aceleiași părți, sau cereri care se contrazic reciproc, etc), dar este neechivoc că revendicarea unuia este suficientă.

Așa fiind, poziția pîrîților nu poate fi reținută și consecutiv, instanța va purcede la partajul apartamentului cu nr. cadastral *****/*****, cu suprafață locativă de 68.1

m.p., situat în mun. *****, str. *****, nr. *****, deoarece prin cererea de chemare în judecată coreclamanții au solicitat încetarea proprietății comune pe cote-părți prin partajarea bunului imobil menționat, cu atribuirea acestuia în proprietatea exclusivă a lor, în schimbul unei sulte, conform valorii de piață.

Articolul 557 alin. (1)-(3) al Codului civil statuează că 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. 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. Partajul poate fi făcut prin contract de partaj între coproprietari sau, în absența unui contract de partaj, prin hotărîre judecătorească prin introducerea unei acțiuni de partaj de către oricare dintre coproprietari.

În corespundere cu art. 561 alin. (1)-(3),(6) al aceluiași Cod, partajul bunului proprietate comună pe cote-părţi se face în natură, proporţional cotei-părţi a fiecărui coproprietar. 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. 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. (6) Instanța de judecată nu poate dispune un mod de partaj la care obiectează toți coproprietarii.

Normele materiale sus-enumerate se referă la modalitățile de partaj a bunurilor comune, in concreto, la încetarea proprietății comune pe cote-părți. Respectiv, Codul civil, instituie variante alternative pentru coproprietarii de bunuri mobile și imobile.

Totodată, instanța reține și faptul că, în speță, a fost admisă cererea cu privire la dispunerea expertizei judiciare în construcții de către Centrul Național de Expertize Judiciare, la fel fiind prezentate și rapoarte de evaluare efectuate de părți, pe cont propriu.

În conformitate cu art. 148 Cod de procedură civilă, pentru elucidarea unor aspecte din domeniul ştiinţei, artei, tehnicii, meşteşugurilor artizanale şi din alte domenii, apărute în proces, care cer cunoştinţe speciale, instanţa dispune efectuarea unei expertize, la cererea părţii sau a unui alt participant la proces, iar în cazurile prevăzute de lege, din oficiu. Actele reviziei ori ale inspecţiilor departamentale, precum şi raportul scris al specialistului, nu pot înlocui raportul de expertiză şi nici exclude necesitatea efectuării expertizei în aceeaşi problemă. Asupra efectuării expertizei, instanţa se pronunţă printr-o încheiere, care nu poate fi atacată cu recurs.

Astfel, la lucrările dosarului este anexat raportul de evaluare nr. 0371186 din 19 decembrie 2021, întocmit la cererea reclamanților de Filiala ***** a Camerei de Comerț și Industrie, conform căruia valoarea de piață estimată a apartamentului cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. *****, str. *****, nr. *****, este estimată la 248000 lei. Cota-parte a ½ din apartament este estimată la 124000 lei (f.d. 15-39,Vol.I).

Conform raportului de expertiză extrajudiciară nr. 043 din 21 martie 2023, întocmit de Biroul Individual de Expertiză Judiciară „Achimov Anatolie", la cererea coreclamanților, s-a concluzionat că împărțirea în natură a bunului imobil apartamentul nr. 1, înregistrat cu numărul cadastral 6401402.01.*****, amplasat în blocul locativ lit. „01", cu adresa or. *****, str. *****, nr. *****, nu este posibilă (f.d.91-99,Vol.I).

La rândul său, copârâții au prezentat raportul de expertiză tehnică nr. 024 din 12 septembrie 2023, executat de expertul tehnic Ion Gârlacu, potrivit căruia „schema constructivă, amplasarea clădirii, accesele la drumul public și executarea suplimentară a unor reamenajări ale încăperilor, permit divizarea apartamentului nr. cadastral *****, str. ***** nr. ***** și formarea a două bunuri cu numere cadastrale diferite (f.d.170-184,Vol.I).

Avînd în vederea existența a atâtea divergențe, prin încheierea din 11 ianuarie 2024, instanța a dispus efectuarea unei expertize în această pricină civilă, anume pentru a elucida aspectele relevante ce țin de partajarea bunului imobil. Expertiza a fost pusă în sarcina Centrului Național de Expertize Judiciare (f.d.218-223).

Prin scrisoarea nr. 1192 din 22 iulie 2025 a Centrului Național de Expertize Judiciare, fost expediat în adresa instanței raportul de expertiză judiciară nr. 1372-1375 din 21 iulie 2025.

În aceeași ordine de idei, raportul de expertiză judiciară nr. 1372-1375 din 21 iulie 2025 tranșant indică că valoarea de piață a apartamentului nr. 1 cu nr. cadastral *****, situat în mun. *****, str. *****, nr. *****, la data evaluării 18 martie 2025, constituie 1206666 lei. Partajarea în natură a apartamentului nr. 1 cu nr. cadastral ***** conform situației la momentul examinărilor vizuale, reieșind din caracteristicele tehnice și legislația în vigoare, nu este posibilă. Valoarea de piață a ½ cotă-parte din apartamentul nr. 1 cu nr. cadastral *****, la data evaluării 18.03.2025, constituie 603333 lei (f.d.227-243).

Pârâții Roman Codrean și Cristina Codrean prin reprezentantul lor, avocatul Ștefan Burlaca au solicitat respingerea pretenției, invocînd și faptul că bunul imobil este partajabil în natură.

La acest capitol, instanța va nota că această poziție a fost exprimată pînă la dispunerea efectuării expertizei judiciare. Totodată, art. 122 alin. (1) Cod de procedură civilă prevede că circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

Așadar, raportul de expertiză judiciară nr. 1372-1375 din 21 iulie 2025 neechivoc indică că partajarea în natură a apartamentului nr. 1 cu nr. cadastral ***** conform situației la momentul examinărilor vizuale, reieșind din caracteristicele tehnice și legislația în vigoare, nu este posibilă. Deopotrivă, reclamanții s-au arătat împotriva acestei modalități de partaj (chiar și ipotetică) și în această situație intervine și prohibiția de la art. 561 alin. (2) Cod civil.

Concomitent, instanța mai notează că imposibilitatea partajării în natură a bunului este fortificată și prin concluzia cuprinsă în raportul de expertiză extrajudiciară nr. 043 din 21 martie 2023, întocmit de Biroul Individual de Expertiză Judiciară „Achimov Anatolie".

Respectiv, poziția copîrîților Roman Codrean și Cristina Codrean cu privire la partajul în natură a apartamentului litigios, nu poate fi acceptată ca întemeiată și va fi respinsă.

Deopotrivă, în ședința de judecată, reprezentantul coreclamanților, avocatul Serghei Șteliman a obiectat asupra raportului de expertiză întocmit de Centrul Național de Expertize Judiciare și a susținut că acesta urmează a fi apreciat în coraport cu alte rapoarte de expertize, prezentate la dosar. În consecință, a prezentat raportul de expertiză judiciară nr. 189 din 26 noiembrie 2025, întocmit de expertul Anatolie Achimov, conform căruia valoarea de piață a apartamentului nr. 1, amplasat în mun. *****, str. *****, nr. *****, constituie suma de 301506 lei. Totuși, într-un final a solicitat ca sulta care urmează a fi achitată copârâților să fie în mărime de 124000 lei.

În acest context, instanța reține că bunul imobil în litigiu – apartamentul nr. 1 situat în str. *****, nr. *****, mun. *****, nu este posibil de partajat în natură, fără a crea incomodități în exploatarea acestuia de către locatarii proprietari, or potrivit schemei, apartamentul menționat supra la o eventuală partajare în natură va face imposibilă utilizarea acestuia conform destinației sale, asigurarea cu rețele inginerești, precum și condițiile de utilizare vor fi înrăutățite prin limitarea unei părți la accesul încăperilor cu caracter tehnic. Totodată, între părțile în litigiu există neînțelegeri referitor la modalitatea folosirii acestuia, fapt confirmat de ambele părți. Coreclamanții insistă pe partajarea bunului imobil comun.

La fel, instanța menționează că reclamanții sunt proprietari ai unui alt bun imobil, situat în mun. *****, str. *****, nr. *****. În același context, instanța notează că în cadrul examinării cauzei, părțile nu au discutat alte modalităţi de partajare a bunului imobil aflat în litigiu, ce constituie proprietate comună (în esență, respingerea acțiunii ar semnifica nesoluţionarea litigiului apărut între părți).

Astfel, raportând dispozițiile legale citate supra, instanța conchide că menţinerea coproprietății în privința imobilului litigios este inadmisibilă în contextul dezacordului unui coproprietar cu menținerea coproprietății şi nestabilirii modalităţii de utilizare a bunului comun în condițiile caracterului inseparabil al acestuia.

În circumstanțele expuse, instanța consideră că numai partajul prin atribuirea întregului bun, contra sultei bănești va rezolva litigiul. Mai mult, pretențiile

reclamanților se pliază perfect pe prevederile art. 561 alin. (3) lit a) Cod civil. In concreto, există cererea expresă a Elenei Capșa și Gheorghe Capșa de atribuire a întregului bun și există disponibilitatea de a achita sulta.

Astfel, instanța reliefează că în conformitate cu art. 158 alin. (4) şi (6) Cod de procedură civilă, raportul de expertiză este examinat în şedinţă de judecată şi evaluat în ansamblu cu celelalte probe, raportul de expertiză nu este obligatoriu pentru instanţa judecătorească şi se apreciază conform art. 130 Cod de procedură civilă.

Ținând cont de circumstanțele de fapt relatate supra, precum și având în vedere că reclamanții solicită atribuirea întregului bun cu achitarea în contul copârâților a unei sulte, instanța concluzionează că, la caz, se atestă legală modalitatea de împărțire a bunului proprietate comună prin atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulte.

Prin urmare, în afara oricăror ambiguități, instanța va admite pretenţia respectivă, prin atribuirea bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat în mun. *****, str. *****, nr. *****, în proprietatea Elenei Capșa și Gheorghe Capșaâ, în schimbul unei sulte bănești în favoarea lui Roman Codrean și Cristina Codrean, proporțional cotei-părți din bunul imobil.

Subsecvent, deoarece valoarea de piață stabilită prin rapoartele de evaluare, prezentate de reclamanți diferă, întru respectarea drepturilor și intereselor ambelor părți, instanța va lua în considerație raportul de expertiză judiciară, întocmit la dispoziția instanței de Centrul Național de Expertize Judiciare, potrivit căruia valoarea de piață a ½ cotă-parte din apartamentul nr. 1 cu nr. cadastral ***** situat în mun. *****, str. ***** la data evaluării 18 martie 2025, constituie suma de 603333 lei. Se va ține cont de reputația respectivei instituții, categoria experților, modalitatea de alegere aleatorie a acestora (excluse ingerințe, influențe necorespunzătoare), avertizarea despre răspundere penală și alte circumstanțe relevante.

Deși reclamanții s-au opus vehement aprecierilor din cadrul raportul de expertiză judiciară nr. 1372-1375 din 21 iulie 2025, instanța conchide că numai acesta conține concluzii verosimile și apropriate de situația de pe piața imobiliară.

La acest aspect, trebuie accentuat faptul că în ultimii 3-4 ani, prețurile de pe piața imobiliară din Republica Moldova au suferit o creștere fulminantă. Acest fapt este unanim cunoscut și în corespundere cu art. 123 alin. (1) Cod de procedură civilă, nu mai trebuie dovedit. Cu alte cuvinte, creșterea considerabilă a valorii de piață a bunurilor obiect al litigiului se datorează unor circumstanțe independente de voința părților, dar care incumbă amândurora. Și așa cum proprietatea reprezintă o valoare evaluabilă în bani, ea este dependentă de fluctuațiile pieței (fiecare poate și cîștiga, și pierde, întrucît există riscuri justificate).

Așa fiind, instanța punctează că poziția reclamanților este inechitabilă și eludează normele legale, deoarece partajul poate fi cerut oricînd și pe cale de consecință aplicabile sunt valorile pieței din momentul împărțirii propriu-zise a bunurilor. În ipoteza inversă, este neverosimil și incorect ca Elena Capșa și Gheorghe Capșa să achite soților Codrean o sultă de 124000 lei și oricînd să poată vîndă această

cotă-parte cu suma de 603333 lei (sau întreaga gospodărie cu aproximativ 1206666 lei). Altfel spus, reclamanții nu vor fi prejudiciați nicicum.

Deci, achitarea sultei la prețul de piață de astăzi nu numai că este legitimă, dar și echitabilă din toate punctele de vedere, deoarece soții Capșa după împărțire, vor dispune singuri de un bun cu o valoare cel puțin egală.

Avînd în vedere prevederile art. 130 alin. (4) Cod de procedură civilă, instanța accentuează că soții Capșa vor fi obligați la plata sultei de 603333 lei, întrucît esențial în examinarea prezentei pricini este stabilirea unei echități, care după cum s-a constatat supra, poate fi asigurată efectiv, doar prin ridicarea sultei pînă la prețul real de piață.

Instanța nu poate reține alegațiile reprezentantului reclamanților, avocatul Serghei Șteliman cu privire la careva neconformități în raportul de evaluare din 21 iulie 2025, deoarece acestea sunt formale, declarative și nu țin cont de specificul bunului supus partajării, ci doar de interesul suprem de a diminua cît mai mult posibil prețul.

În aceeași ordine de idei, este lesne de relevat că apartamentul nr. 1, cu nr. cadastral ***** este amplasat într-o zonă ultracentrală, str. ***** nr. ***** din mun. *****, fiind una din cele mai scumpe și mai râvnite din oraș (și acesta este un fapt notoriu, deci incontestabil). Mai mult, apartamentul, de fapt este o casă la sol, cu ogradă, dependințe, etc. Așa fiind, instanța conchide că suma de 124000 lei cu titlu de sultă este una derizorie și reieșind din toate circumstanțele relevante, cu referire la valoare de piață a cotei-părți din bunul imobil obiect al litigiului, concluziile expertului Achimov Anatolie din raportul de expertiză extrajudiciară nr. 043 din 21 martie 2023 și din raportul de expertiză judiciară nr. 189 din 26 noiembrie 2025 sunt neverosimile și nu pot fi puse la baza adoptării hotărîrii. Per-a-contrario, valoarea de 603333 lei, stabilită de CNEJ corespunde cu alte oferte similare de pe piață și cu prețul solicitat de Zinaida Marcu și achitat de către cumpărătorii (noi proprietari) Roman Codrean și Cristina Codrean de 35000 Euro. Nu în ultimul rînd, se va lua în considerație că din cauza unor circumstanțe dependente, sau independente de voința lor (refuzul acceptului ofertei în baza dreptului de preemțiune, fluctuațiile de pe piață, litigiul pendinte, informarea necorespunzătoare și lipsa diligenței, etc) într-un final, ambele părți, din perspectivă economică, au pierdut (ceea ce este o situație absolut normală) în urma partajării bunului (reclamanții achită mai mult decît vor, iar pîrîții primesc o sultă mai mică decît consideră că ar trebui, sau decît au plătit în momentul cumpărării).

Concluzionînd, stabilirea valorii bunului la prețul infim solicitat de reclamanți, ar semnifica diminuarea nejustificată a dreptului patrimonial al pîrîților. Or, partajul nu are caracter retroactiv și nu poate fi influențat de fluctuațiile valorii bunului în defavoarea numai uneia dintre părți.

Astfel, prin prisma reglementărilor legale aplicabile la caz, instanța conchide atribuirea întregului bun în proprietatea exclusivă a reclamanților, în schimbul

achitării de către aceștia către soții Codrean a unei sulte în mărime de 603333 lei, ceea ce constituie, la zi, contravaloarea cotei-părți de ½ din bunul imobil menționat, conform raportului de expertiză judiciară din 21 iulie 2025.

Subsecvent, orice modificare în Registrul bunurilor imobile se efectuează exclusiv de către organul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil.

Astfel, ținînd cont de faptul că a cererea de chemare în judecată depusă de Elena Capșa și Gheorghe Capșa a fost admisă în partea partajării bunului imobil, instanța de judecată reține că pentru a aduce în concordanţă situația juridică reală, prezenta hotărâre va servi drept temei pentru operarea modificărilor respective Registrul bunurilor imobile. Deopotrivă, se va respinge pretenția cu privire la efectuarea înregistrării din lipsă de temei, ori în speță nu există persoană obligată să transmită, să constituie ori să modifice în folosul altei persoane un drept supus înregistrării ce nu și-ar executa obligaţiile. Procedura de rectificare a înscrierilor din Registru, la caz, este una mai mult tehnică și posibilă prin simpla menționare a efectuării înscrierilor în dispozitivul hotărîrii.

În partea ce ține de compensarea cheltuielilor de judecată, instanța de judecată remarcă că în conformitate cu prevederile 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.

Prin conţinutul ordinelor de încasare a numerarului nr. 026 din 22 decembrie 2022, 018 din 29 mai 2023 (f.d.2,126,Vol.I), instanţa de judecată a stabilit cu certitudine că coreclamanții au achitat taxa de stat în cuantum total de 24653 lei. Pe lîngă aceasta, instanța notează că coreclamanții au fost de acord să achite o sultă numai în mărime de 124000 lei.

Astfel, reținând culpa procesuală a copârâților în inițierea litigiului respectiv, deoarece coreclamanții au suportat cheltuieli de judecare a pricinii legate cu achitarea taxei de stat, ținând cont de faptul că pretențiile coreclamanților s-au dovedit a fi întemeiate parțial, iar o parte dintre acestea au fost recunoscute de către copârâți, instanța de judecată compensează prin încasarea de la Zinaida Marcu, Roman Codrean și Cristina Codrean în beneficiul Elenei Capșa și Gheorghe Capșa, a cheltuielilor de judecată sub forma taxei de stat, proporțional părții admise din acțiune, în sumă de 3720 (trei mii șapte sute douăzeci) lei și 32 bani.

În corespundere cu art. 90 lit. h), i), l) Cod de procedură civilă, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte: cheltuielile de executare a actelor judiciare; cheltuielile de asistenţă juridică; alte cheltuieli necesare, suportate de instanţă şi de participanţii la proces.

Potrivit chitanței nr. 27 din 17 noiembrie 2025, Elena Capșa a achitat suma de 9100lei pentru expertiza judiciară efectuată de Centrul Național de Expertize Judiciare.

Astfel, avînd în vedere că instanța a pus la bază anume această probă, care a fost dezagreată de către copârâți, instanța consideră judicios de a compensa prin încasarea de la Roman Codrean și Cristina Codrean în beneficiul Elenei Capșa și Gheorghe Capșa suma de 9100 lei cu titlu de cheltuieli legate de efectuarea raportului de expertiză judiciară.

Totodată, prin ordinul de încasare a numerarului nr. 17 din 17 mai 2023, se confirmă achitarea de către Gheorghe Capșa către executorul judecătoresc Daniela Mașnic a sumei de 2000 lei, pentru executarea încheierii de aplicare a măsurilor de asigurare (f.d.139).

Astfel, instanța va compensa prin încasarea de la Roman Codrean și Cristina Codrean, în beneficiul Elenei Capșa și Gheorghe Capșa suma de 2000 lei cu titlu de cheltuieli de punere în executare a actelor judiciare.

Subsecvent, în corespundere cu art. 96 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.

(1^1) Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Instanța a constatat că coreclamanții, Elena Capșa și Gheorghe Capșa au fost reprezentați în instanţă de către avocatul Serghei Șteliman.

Din materialele dosarului se probează cheltuieli de asistență juridică în mărime de 1500 lei. Deci, rezidă că se solicită compensarea cheltuielilor de asistență juridică în limita acestei sume. Potrivit ordinului de încasarea numerarului nr. 148959106 din 21 decembrie 2022 (f.d.40), coreclamanții au achitat avocatului pentru reprezentarea intereselor în prezenta cauză civilă suma de 1500 lei. La acest capitol, se relevă că ordinul de încasare a numerarului indică acordarea de servicii juridice pentru partajul bunurilor. Astfel, instanța notează că obiectul litigiului a constat, printre altele în partaj și într-un final, această pretenție a fost îndreptată anume împotriva soților Cristina și Roman Codrean. Deci, aceștia se fac responsabili de compensarea cheltuielilor de asistență juridică, Zinaida Marcu ieșind din raportul juridic litigios pe parcursul procesului.

Prin urmare, instanța conchide că suma de 1500 lei este pe deplin rezonabilă, și respectiv o va încasa din contul Cristinei Codrean și Roman Codrean în beneficiul coreclamanților.

Deopotrivă, din norma prevăzută de art. 94 Cod de procedură civilă, emiterea unei hotărîri de admitere parțială a acțiunii, nu decade reclamanții Elena Capșa și Gheorghe Capșa, din obligația de a compensa pîrîților cheltuielile de judecare a pricinii proporţional părţii respinse din pretenţii.

Pârâta Cristina Codrean a fost reprezentată în judecată de către avocatul Ștefan Burlaca, mandat avocațial din 11 iunie 2023 în baza contractului de asistență juridică nr. C394 ȘB din 11 iunie 2023. Dovada achitării cărorva sume cu titlu de asistență juridică, copîrîta Cristina Codrean nu a făcut.

La rîndul său, pîrîtul Roman Codrean a fost reprezentat în judecată de către avocatul Ștefan Burlaca, mandat avocațial din 11 iunie 2023 în baza contractului de asistență juridică nr. C393 ȘB din 11 iunie 2023. Prin referință, s-a solicitat compensarea cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 15000 lei. Potrivit bonului de plată seria DAA nr. 33955899 din 26 ianuarie 2026 (f.d.53, Vol. II), pârâtul Roman Codrean, în baza contractului său nr. C 393 ȘB din 11 iunie 2023, a achitat avocatului pentru reprezentarea intereselor în prezenta cauză civilă anume această sumă.

Soluţionînd cererile de restituire a cheltuielilor pentru asistenţă juridică, instanţa reţine că pornind de la practica CEDO, cheltuielile pentru asistenţa juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate şi rezonabile ca mărime.

Pentru dovada cheltuielilor suportate, prin prisma practicii CEDO, se evidențiază necesitatea prezentării de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor, a următoarelor documente: dovada achitării onorariilor avocaților (copii de pe dispozițiile de plată prin virament sau bonurile de plată); copia de pe facturile de strictă evidență, emisă pentru clienți persoane juridice și în alte cazuri stabilite de legislație; listă detaliată a actelor/acțiunilor efectuate de avocat și a timpului aferent acestora (cu tariful și orarul).

Pentru determinarea cuantumului compensaţiei acordate, instanţa de judecată, pentru a face o apreciere corectă, urmează şi ţină cont de complexitatea cauzei, dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speţă, aportul avocatului la soluţionarea cauzei, timpul şi munca depusă de avocat, aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistenţa, rezultatul obţinut etc.

La determinarea cuantumului compensaţiei acordate, instanţa de judecată, pentru a face o apreciere corectă, urmează să ţină cont de complexitatea cauzei; noutatea şi dificultatea problemelor juridice ridicate de speţă; aportul avocatului la soluţionarea cauzei; timpul şi munca depusă de avocat; aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistenţa (cunoştinţe tehnice speciale, cunoaşterea profundă a unor reglementări de profil, cunoaşterea limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienţi specifici etc.); faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; rezultatul obţinut; restricţiile de timp impuse de client şi de circumstanţele cauzei; natura şi durata relaţiei dintre avocat şi client; experienţa, reputaţia şi abilitatea avocatului; justificarea şi ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; suma despăgubirilor pretinse/obţinute în cauză; alţi factori, la discreţia instanţei.

În jurisprudența constantă a Curții Europene a Drepturilor Omului (cauza Costin versus Romînia, hotărîrea din 26 mai 2005; cauza Străin și alții versus

Romînia, hotărîrea din 21 iulie 2005; cauza Petre versus România, hotărîrea din 27 iulie 2006, etc.) s-a statuat că partea care a câștigat procesul nu va putea obține rambursarea unor cheltuieli decât în măsura în care se constată realitatea, necesitatea și caracterul lor rezonabil.

Ținînd cont de materialele dosarului, instanța reține că nu este justificată încasarea unei sume atît de mari pentru compensarea cheltuielilor de asistenţă juridică, deoarece volumul de lucru a fost unul redus, iar caracterul acestuia nu ţine de întocmirea a unui numări mare de acte, scrisori, de obţinerea anevoioasă unor probe, etc. Instanța conchide că problemele ridicate în litigiu nu prezintă o noutate juridică, iar lucrul pe dosar, nu i-a afectat avocatului capacitatea de a participa pe alte dosare. La fel, nu s-a prezentat vreun raport al lucrărilor efectuate de avocat.

Respectiv, instanța constată că reclamanții nu pot fi taxați pentru achitarea de către copîrît pentru asistenţa juridică a unei sume semnificativ mai mari.

Așadar, având în vedere complexitatea cazului și acțiunile real întreprinse de către avocată, instanța conchide că suma de 5000 lei este pe deplin rezonabilă (cheltuieli pe care instanța le apreciază a fi necesare, realmente angajate şi rezonabile ca mărime), iar excedentul achitat de către Roman Codrean, urmează să fie suportat de către acesta.

În lumina celor enumerate supra, în conformitate cu prevederile art. 236-241 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, instanţa de judecată, -

h o t ă r ă ş t e:

Cererea de chemare în judecată înaintată de către Gheorghe Capșa, Elena Capșa împotriva lui Roman Codrean, Cristina Codrean și Zinaida Marcu, interveniente accesorii IP ”Cadastrul bunurilor imobile” și notara Cristina Veverița cu privire la declararea ineficienței contractului de vînzare-cumpărare, radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, partajul bunului proprietate comună pe cote-părți, înscrierea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile și compensarea cheltuielilor de judecată, se admite parțial.

Se încetează dreptul de proprietate comună pe cote-părți al Elenei Capșa (și Gheorghe Capșa) și al lui Roman Codrean și Cristina Codrean în privința bunului imobil: apartamentul nr. 1, cu suprafața de 68,1 m.p., nr. cadastral *****, situat în mun. *****, str. *****, nr. *****, cu atribuirea acestuia în proprietatea exclusivă a lui Gheorghe Capșa și Elena Capșa, născută la *****, cod numeric personal *****.

Se încasează, în mod solidar, de la Gheorghe Capșa, născut la *****, cod numeric personal *****și Elena Capșa, născută la *****, cod numeric personal *****, în beneficiul lui Roman Codrean, născut la *****, cod numeric personal *****și Cristina Codrean, născută la *****, cod numeric personal *****, sulta bănească în mărime de 603333 (șase sute trei mii trei sute treizeci și trei) lei.

Prezenta hotărîre servește temei pentru IP „Cadastrul bunurilor imobile” să opereze modificările necesare în Registrul bunurilor imobile.

Se încasează, în mod solidar, de la Roman Codrean, născut la *****, cod numeric personal *****și Cristina Codrean, născută la *****, cod numeric personal *****, în beneficiul lui Gheorghe Capșa, născut la *****, cod numeric personal *****și Elena Capșa, născută la *****, cod numeric personal *****, cheltuielile de judecată sub forma taxei de stat în mărime de 3720 (trei mii șapte sute douăzeci) lei și 32 bani, cheltuielile de asistență juridică în mărime de 1500 (una mie cinci sute) lei, cheltuielile de punere în executare a actelor judiciare în mărime de 2000 (două mii) lei, precum și cheltuielile legate de efectuarea raportului de expertiză judiciară în mărime de 9100 (nouă mii una sută) lei.

Se încasează, în mod solidar, de la Gheorghe Capșa, născut la *****, cod numeric personal *****și Elena Capșa, născută la *****, cod numeric personal *****, în beneficiul lui Roman Codrean, născut la *****, cod numeric personal *****, proporțional părții respinse din acțiune, cheltuielile de judecată sub forma asistenței juridice, în sumă de 5000 (cinci mii) lei.

În rest, pretențiile se resping ca fiind neîntemeiate.

Hotărîrea cu drept de apel în Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Orhei (sediul Central).

Preşedintele şedinţei,
judecătorul /semnătura/ Eugeniu Ciubotaru

Copia corespunde originalului, judecător Eugeniu Ciubotaru