dosar nr. 2-956/25

H O T Ă R Î R E

în numele legii

28 mai 2026 or. Anenii Noi

Judecătoria Căușeni sediul Anenii Noi,
în componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul – Andrei Mocanu,
grefier – Ecaterina Bargan,

a examinat în şedinţă publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Țicul Tamara împotriva lui Nemțan Evghenii și SFS DDF Anenii Noi cu privire la încetarea proprietății comune pe cote părți, divizarea bunului imobil și atribuirea reclamantei bunul imobil,

a constatat:

Argumentele participanţilor la proces:

La data de 20 august 2025, reclamanta Țicul Tamara a depus cerere de chemare în judecată împotriva SFS DDF Anenii Noi cu privire la încetarea proprietății comune pe cote părți prin divizarea bunurilor imobile și atribuirea în proprietate reclamantei a bunurilor imobile.

În motivarea cererii reclamanta Țicul Tamara a indicat că, ea este coproprietara bunului imobil teren pentru construcții amplasat în *****, identificat cu număr cadastral *****. Reclamantei aparține cu drept de proprietate cota parte de 1/2 din bunul sus indicat, iar 1/2 cotă parte a revenit Ninei Nemțan în temeiul certificatului de moștenitor legal.

Dreptul său de proprietate, Nina Nemțan nu a înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile. La 17 ianuarie 2015, Nina Nemțan a decedat. În urma decesului său, în succesiune a intrat pîrîtul Nemțan Evgheni însă acesta nu a purces la documentarea dreptului său. Prin Hotărîrea Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central din 07.11.2024, nr. 2p/s-610/2024, s-a constatat faptul acceptării succesiunii de către Nemțan Evgheni după decesul Ninei Nemțan, dar calitatea de moștenitor nu a documentat-o. Pe terenul indicat se află construcția, casa de locuit individuală identificată cadastral cu nr. *****.01, care aparține reclamantei cu drept de proprietate de 1/2 cotă parte în temeiul certificatului de moștenitor legal nr.6723 din 23.10.2013. La fel, pe terenul sus indicat este amplasată casa de locuit individuală identificată cadastral cu nr. *****.02. Acest imobil a fost reconstruit de către reclamantă, aceasta investind în locuința proprie.

În conformitate cu studiul de fundamentare urbanistică privind divizarea terenului cu număr cadastral *****, proprietate privată pe cote părți în două loturi separate, amplasat pe str. ***** *****, divizarea lotului este posibilă în două părți egale cu delimitarea acestuia ținîndu-se cont de construcțiile amplasate. Reieșind din concluziile studiului respectiv, consideră oportun a se atribui în proprietate personală reclamantei terenul identificat cu nr. 1-02, iar pîrîtului 1-01. Totodată, consideră oportun de a se

solicita și încetarea proprietății comune pe cote părți asupra construcțiilor amplasate pe terenul identificat cadastral cu nr.***** cu atribuirea reclamantei a construcției, casei de locuit individuală identificată cu nr. cadastral *****.02 cu cota de 1.0, iar pîrîtului casa de locuit individuală nr. *****.01 cu cota 1.0.

Reclamanta Țicul Tamara solicită: încetarea proprietății comune pe cote părți a coproprietarilor Țicul Tamara și Nemțan Nina, succedată de către Nemțan Evgheni asupra bunului imobil teren pentru construcții identificat cu număr cadastral *****, situat în s. *****, ***** prin divizare, divizarea bunului imobil teren pentru construcții identificat cu număr cadastral *****, situat în s. *****, r***** în 2 părți egale conform studiului de fundamentare urbanistică privind divizarea terenului cu număr cadastral *****, proprietate privată pe cote părți în două loturi separate, nr. 14170/25-29, cu atribuirea Tamarei Țîcu în proprietate, cu cota 1.0 a terenului nr. 1-02., încetarea proprietății comune pe cote părți asupra bunurilor imobile cu destinația casă de locuit individuală, identificată cadastral cu nr. *****.01 și *****.02; atribuirea în proprietate Tamarei Țîcu cu cota 1.0 a bunului imobil, casa de locuit individuală identificată cadastral cu nr. *****.02.

În ședința de judecată din data de 25.02.2026, prin cerere de chemare în judecată concretizată, reclamantul a indicat în calitate de copîrît persoana lui Nemțan Evgheni și și-a concretizat pretențiile solicitînd: încetarea proprietății comune pe cote părți a coproprietarilor Țicul Tamara și Nemțan Nina, succedată de către Nemțan Evgheni asupra bunului imobil teren pentru construcții identificat cu număr cadastral *****, situat în s. *****, ***** prin divizare, divizarea bunului imobil teren pentru construcții identificat cu număr cadastral *****, situat în s. *****, r***** în 2 părți egale conform studiului de fundamentare urbanistică privind divizarea terenului cu număr cadastral *****, proprietate privată pe cote părți în două loturi separate, nr. 14170/25-29, cu atribuirea Tamarei Țîcu în proprietate, cu cota 1.0 a terenului nr. 1-02. și Ninei Nemțan succedată de Nemțan Evgheni cota de 1.0 a terenului identificat cu nr.1-01, încetarea proprietății comune pe cote părți asupra bunurilor imobile cu destinația casă de locuit individuală, identificată cadastral cu nr. *****.02; atribuirea în proprietate Tamarei Țîcu cu cota 1.0 a bunului imobil, casa de locuit individuală identificată cadastral cu nr. *****.02 (f.d.63-64, 83-84, 127 verso).

În ședință de judecată, reprezentantul reclamantei avocatul Negru Olesea, cît și reclamanta Țicul Tamara au solicitat admiterea cererii de chemare în judecată.

Pîrîtul Nemțan Evgheni în şedinţa de judecată, cît și prin referința depusă a solicitat respingerea cererii.

Pîrîtul Serviciul Fiscal de Stat în ședință de judecată, nu s-a prezentat, însă prin referința depusă a solicitat examinare în lipsă. La fel, a menționat că, nu are nici o competență la acțiunea civilă respectivă, în sensul participării sale în calitate de pîrît.

Aprecierea instanţei:

Audiind participanţii la proces, apreciind pretenţiile formulate în acţiune în raport cu probele prezentate, administrându-le pertinenţa şi temeinicia prin prisma legislaţiei ce guvernează raportul juridic litigios, instanţa de judecată consideră cererea de chemare în judecată urmează a fi respinsă, reieșind din următoarele considerente:

Potrivit prevederilor art.543 CC, proprietatea este comună în cazul în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulţi titulari. Proprietatea comună poate apărea în temeiul legii sau în baza unui act juridic.

Conform art.544 alin.(1) CC, proprietatea comună poate fi caracterizată prin delimitarea cotei fiecărui proprietar (proprietate pe cote-părţi) sau prin nedelimitarea cotelor-părţi (proprietate în devălmăşie).

Conform art.545 alin.(1) CC, fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părţi ideale din bunul comun. Cotele-părţi sînt prezumate a fi egale pînă la probă contrară. Dacă bunul a fost dobîndit printr-un act juridic, nu se va putea face probă contrară decît prin înscrisuri.

Potrivit prevederilor art. 557 CC, 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 absenţa unui contract de partaj, prin hotărîre judecătorească prin introducerea unei acţiuni de partaj de către oricare dintre coproprietari.

În şedinţă de judecată, conform înscrisurilor prezentate, şi anume extrasului din registrul cadastral al bunurilor imobile din 12.05.2026 se atestă că, bunurile imobile: terenul pentru construcție cu nr.cadastral *****, situat în s. *****, str. ***** ***** cu suprafața 0,0787 ha, cît și casele de locuit individuale cu nr.cadastral *****.01 și *****.02 ce-s situate pe acest teren, în baza certificatului de moștenitor legal nr.6723 din 23.10.2013, aparțin din data de 28.10.2013, în mărime de ½ cotă parte reclamantei Țicul Tamara (f.d.101).

Dreptul de proprietate a lui Nemțan Nina deținut inițial din data de 25.01.2005 în mărime de 1.0 cotă parte asupra bunurilor imobile: terenul pentru construcție cu nr.cadastral *****, situat în s. *****, str. ***** ***** cu suprafața 0,0787 ha, cît și casa de locuit individual cu nr.cadastral *****.01, a fost radiat (stins) din data de 23.09.2013 în temeiul Hotărîrii Judecătoriei Anenii Noi nr.2-305/13 din 26.07.2013, fiind restabilită înscrierea în calitate de proprietar al bunurilor menționate după Parfeni Semion (tatăl lui Țicul Tamara și Nemțan Nina) (f.d.17, 101, 119).

Conform certificatului de moștenitor legal din 28.10.2013, s-a atestat că, moștenitori în părți egale ai averii lui Parfeni Semion, decedat la 16.03.1999, sunt la ½ cotă-parte fiica Țicul Tamara și fiica Nemțan Nina, însă certificatul în cauză a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile doar de către moștenitorul legal Țicul Tamara (f.d.25).

Conform certificatului de deces din 19.01.2015, Nemțan Nina a decedat la data de 17.01.2015, iar prin Hotărîrea Judecătoriei Anenii Noi (sediul central) nr. 2p/s-610/2024 din 07.11.2024, s-a constatat faptul acceptării succesiunii de către Nemțan Evgheni după decesul mamei sale Nemțan Nina (f.d.26, 121).

Avînd în vedere înscrisurile concludente și pertinente în cauză, instanța de judecată conchide că, la momentul actual, dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile litigioase, a fost înregistrat în mărime de ½ cotă parte doar după moștenitorul legal în

persoana reclamantei Țicul Tamara, iar cealaltă ½ cotă-parte nu a fost înregistrată cadastral după moștenitorul legal Nemțan Nina, precum nici ulterior după decesul acesteia după persoana pîrîtului Nemțan Evgheni, astfel încît ultimul, deși are calitatea de moștenitor legal, în prezent conform datelor din registrul bunurilor imobile, nu deține la etapa actuală careva drept de proprietate asupra averii succesorale rămase după decesul mamei sale Nemțan Nina în mărime de ½ cotă parte din bunurile imobile litigante.

În ședință de judecată, pîrîtul Nemțan Evgheni personal a confirmat faptul că, procedura succesorală deschisă după decesul mamei sale Nemțan Nina a fost inițiată de către el prin depunerea unei cereri în acest sens către notarul Prigală Trofim (f.d.90), însă procedura succesorală în cauză nu a fost finalizată, ci redistribuită legal altui notar în legătură cu decesul notarului Prigală Trofim.

Din aceste considerente, instanța de judecată conchide că, pretențiile reclamantei cu privire la încetarea proprietății comune pe cote-părți a coproprietarilor Țicul Tamara și Nemțan Nina, succedată de către Nemțan Evgheni asupra bunului imobil teren pentru construcții cu număr cadastral *****, situat în s. *****, ***** prin divizarea bunului imobil în 2 părți egale, nu pot fi admise și urmează a fi respinse ca neîntemeiate, or în speță, reclamanta a demonstrat că, pîrîtul Nemțan Evgheni deține doar calitatea de moștenitor al averii succesorale rămase după decesul mamei pîrîtului (Nemțan Nina), dar nicidecum calitatea de coproprietar comun pe cote părți în mărime de ½ cotă parte asupra acestor bunuri imobile.

Conform art.543 CC reiterat mai sus, proprietatea este comună în cazul în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulţi titulari, iar la caz reclamanta a probat doar calitatea sa de proprietar al ½ din bunurile imobile cu nr.cadastral *****, *****.01, *****.02, fără a demonstra calitatea pîrîtului Nemțan Evgheni de coproprietar comun asupra ½ cotă parte din aceste bunuri succesorale, astfel încît, solitările reclamantei cu privire la încetarea proprietății comune pe cote părți, nu poate fi admisă în lipsa existenței la moment a acestui regim juridic al bunurilor ca proprietate comună pe cote-părți.

În mod subsidiar, nu pot fi admise nici pretențiile reclamantei Țicul Tamara formulate față de pîrîții Nemțan Evgheni și Serviciul Fiscal de Stat cu privire la încetarea proprietății comune pe cote părți asupra casei de locuit individuală, identificată cadastral cu nr.*****.02, cît și atribuirea în proprietatea Tamarei Țîcu cu cota 1.0 a bunului imobil în cauză, or reclamanta deși a pretins existența unui drept de proprietate comună deținut pe cote părți împreună cu pîrîtul Nemțan Evgheni, reclamanta nu a demonstrat că, pîrîții ar deține la moment careva drept de proprietate comună asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****.02.

Totodată, instanța de judecată atestă la caz că, reieșind din extrasul din registrul cadastral al bunurilor imobile din 12.05.2026, bunul imobil: casa de locuit individuală cu nr.cadastral *****.02, aparține din data de 28.10.2013, în mărime de ½ cotă parte reclamantei Țicul Tamara, fără însă a justifica și demonstra instanței că, acest bun imobil urmează să-i aparțină cu drept de proprietate exclusivă în mărime de 1.0 cotă parte, sau că, la înregistrarea din data de 28.10.2013 a dreptului său de proprietate în mărime de ½ cotă parte față de acest bun imobil, organul cadastral ar fi admis careva erori de

înregistrare privind cota parte, din care considerente solicitarea reclamantei formulată față de pîrîții Nemțan Evgheni și Serviciul Fiscal de Stat cu privire la atribuirea în proprietatea reclamantei cu cota 1.0 a bunului imobil, casa de locuit individuală identificată cadastral cu nr. *****.02 la fel nu poate fi admisă ca întemeiată.

Mai mult, pe de o parte reclamanta susține expres că, casa de locuit individuală identificată cadastral cu nr. *****.02 constituie o proprietate comună pe cote părți fără a demonstra existența la moment a celorlalți titulari de drept față de care cere încetarea acestei proprietăți comune, iar pe de altă parte reclamanta pretinde în temeiul art. 561 CC atribuirea întregului bun, adică 1.0 cotă parte, fără însă atribuirea în schimb pentru pretinșii coproprietari (pîrîții Nemțan Evgheni și Serviciul Fiscal de Stat) a unei sulte, ceea ce contravine normei legale în cauză.

Concomitent, pretențiile reclamantei înaintate față de Serviciul Fiscal de Stat devin vădit neîntemeiate avînd în vedere și faptul cota parte restantă de ½ din toate bunurile imobile ce-s catalogate eronat de reclamantă ca proprietate comună și nu aparțin reclamantei, constituie la moment patrimoniu succesoral, fiind deschisă procedura succesorală la cererea moștenitorului legal Nemțan Evgheni, dar nicidecum nu constituie o succesiune vacantă în folosul Statului, astfel încît averea succesorală asupra ½ cotă parte rămase din aceste bunuri imobile, urmează a fi determinat/partajat notarial în cadrul procedurii succesorale cu înregistrarea cadastrală ulterioară a dreptul de proprietate în vederea stabilirii titularului dreptului de proprietate asupra cotei-părți rămase.

Cu referire la temeiul juridic prevăzut de art.art 2498, 2502 și 2506 CC indicat de reprezentantul reclamantei, instanța de judecată atestă la caz că, circumstanțele de drept în cauză cu privire la partajul masei succesorale între comoștenitori, nu au fost supuse cercetării judecătorești în ședință de judecată, iar părțile litigante nici nu s-au expus în privința acestora, neconstituind un obiect al judecării cauzei, ci au fost formulate abia în cadrul susținerilor verbale de către reprezentantul reclamantului, astfel încît instanța de judecată în temeiul art.240 alin.(1), (3) CPC, a reieșit exclusiv din limitele judecării cauzei deduse spre judecare conform cererii de chemare în judecată și celei concretizate.

Reieşind din cele sus menţionate, instanţa de judecată ajunge la concluzia respingerii cererii de chemare în judecată depusă de către Țicul Tamara împotriva lui Nemțan Evghenii și SFS DDF Anenii Noi cu privire la încetarea proprietății comune pe cote părți, divizarea bunului imobil și atribuirea reclamantei bunul imobil.

În conformitate cu art. art. 94-96, 238-241 CPC, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e

Cererea de chemare în judecată depusă de Țicul Tamara împotriva lui Nemțan Evghenii și SFS DDF Anenii Noi cu privire la încetarea proprietății comune pe cote părți, divizarea bunului imobil și atribuirea reclamantei bunul imobil, se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile, de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Căușeni sediul Anenii Noi.

Preşedintele şedinţei,
judecătorul Andrei Mocanu