Dosarul nr. 2-2105/2023
2-23066280-09-2-10052023

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

31 mai 2024 mun.Bălţi
Judecătoria Bălţi, (*sediul central*),
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător Svetlana Ghercavii
grefier Tatiana Cotos-Melnițchi

examinînd în şedinţă de judecată publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Ștefanschi Niconor către Cutîreva Galina privind determinarea cotelor-părți din bunl imobil, partajul bunurilor cu achitarea sultei și compensarea cheltuelilor de judecată,

c o n s t a t ă:

Argumentele participanţilor la proces:

1. La data de 10 mai 2023 Ștefanschi Niconor, a înaintat în instanţa de judecată acţiune împotriva lui Cutîreva Galina privind determinarea cotelor-părți din bunul imobil, partajul bunurilor cu achitarea sultei și compensarea cheltuelilor de judecată.
2. În motivarea cererii a indicat că, potrivit testamentului nr. 1558 din 25.09.2019, eliberat de notarul Sîrbu Anastasia, Ștefanschi Dumitru a desemnat în calitate de moștenitori pe cote părți egale a cîte ½ Ștefanschi Niconor și Cutîreva Galina. După decesul lui Ștefanschi Dumitru la 04.12.2021, Ștefanschi Niconor și Cutîreva Galina au obținut certificate de moștenitori.
3. Patrimoniul succesoral fiind compus din imobilul situat în r-nul Fălești comuna Natalievca cu nr. cadastral *****, *****.01 și apartamentul din mun. Bălți str. *****cu nr. cadastral *****.
4. De comun acord cu pârâta Cutîreva Galina au decis să comande raporturi de evaluare în scopul partajării proprietății comune. Reclamantul, Ștefanschi Niconor a comandat efectuarea raportului de evaluare la Agenția imobiliară „Favorit Imobl” SRL, iar Cutîreva Galina, din motive necunoscute nu a efectuat raportul respectiv.

5. Având ca scop soluționarea conflictului pe cale extrajudiciară, la data de 16 ianuarie 2023 a invitat-o pe pârâtă la concilieră. La 01 februarie 2023 a avut loc o ședință de conciliere, în rezultatul căreia a ajuns la concluzia că unica cale posibilă de soluționare a litigiului este efectuarea raportului de evaluare la Camera de Comerț și Industrie pentru partajarea proprietății comune.
6. După ședința de conciliere, de la Cutîreva Galina a parvenit o scrisoare în care propune variante alternative de partajare cum ar fi: unul dintre moștenitori v-a cumpăra cota-parte altui moștenitor, de a vinde ambele bunuri imobile și de a partaja proprietatea comună, de a lăsa căsuța de vacanță din comuna Natalievca – reclamantului, iar apartamentul din mun. Bălți str. *****- pârâtei.
7. Menționează reclamantul că variantele propuse la de Cutîreva Galina sunt inadmisibile până când nu este efectuat raportul de evalauare a apartamentului în cauză, deci prețul de piață este necunoscut.
8. La 28 februarie 2023 în adresa pârâtei a fost expediată cererea prealabilă, prin care s-a solicitat efectuarea evaluării apartamentului din mun. Bălți str. *****la Camera de Comerț și Industrie, din contul ultimei, în scopul partajării proprietății comune. La 28 martie 2023 a recepționat răspunsul pârâtei potrivit căruia pârâta refuză să efectueze evaluarea bunului imobilului din mun. Bălți str. *****, pe motiv că nu are mijloace financiare suficiente și insistă asupra variantelor alternative de partajare.
9. Astfel, consideră reclamantul că litigiul respectiv poate fi soluționat doar pe cale judicară, în condițiile respectării la un proces echitabil.
10. Solicită reclamantul determinarea cotelor părți ideale a bunului imobil din r-nul Fălești comuna Natalievca cu nr. cadastral *****, *****.01 și ½ din apartamentul din mun. Bălți str. *****, cu nr. cadastral ***** ce reprezintă bunuri comune ale coprorietarilor Ștefanschi Niconor și Cutîreva Galina. Partajarea proprității comune, prin atribuirea întregului bun imobil din r-nul Fălești comuna Natalievca cu nr. cadastral *****, *****.01 lui Ștefanschi Niconor, iar ½ din apartamentul din mun Bălți str. *****, cu nr. cadastral ***** de atribuit pârâtei Cutîreva Galina, în schimbul unei sulte de bani, în mod proporțional.
11. La data de 10.05.2023 prezenta cauză civilă a fost repartizată în mod automat-aleatoriu judecătorului Judecătoriei Bălți sediul Central Marcel Popescu, fiind primită în procedura contencioasă cu fixarea ședinței de judecată pentru data de 04.07.2023 ora 14.00.
12. La data de 04.07.2023 pârâta Cutîreva Galina a depus referință la cererea de chemare în judecată, în care a indicat că cu argumentele expuse în cererea de chemare în judecată este parțial deacord și anume potrivit raportului de evaluare a averii imobile căsuța de vacanță și lotul pomicol realizat de Agenția Imobiliară „Favorit Imobil” din r-nul Fălești comuna Natalievca cu nr.

cadastral *****, *****.01 la data de 30.09.2022 valaorea de piață a acestuia a fost apreciată la suma de 156 000 lei, ceea ce constituie 8087 euro. Cu suma dată este deacord, considerând-o reală. Prin raportul de evaluare a apartmanetului din mun. Bălți str. *****cu nr. cadastral ***** efectuat de SRL „Valtim Grup" la 22.06.2023 s-a apreciat prețul de piață a apartamentului la suma de 481 700 lei, ce constituie la 24 482 euro. Astfel, este cert că în stuația în care pârâtei îi aparține cea mai mare parte din apartament, este dispusă să procure cota-parte de ¼ din imobil, ce ce constituie 120 425 lei, ce corespunde 6000 euro. Totodată, este dispusă să procure cota-parte a reclamantului din căsuța de vacanță cu costul de 78 000 lei, ceea ce constituie 4000 euro, deci în total 10 000 euro.

13. Invocă pârâta că în cadrul negocierilor extrajudiciare a venit cu propunerea de a fi atribuită căsuța de vacanță lui Ștefanschi Niconor, în contul atribuirii pârâtei a apartmanetului, astfel ½ cotă parte din vilă costă atât cât ¼ din apartament. Dar reclamantul nu a fost deacord, considerând că apartamentul ar valora mai mult, solicitând achitarea unei diferențe de cost – sultă. De asemenea menționează pârâta că pe parcursul negocierilor a venit cu mai multe variante de partaj care erau benefice pentru ambele părți, însă toate au fost respinse de Ștefanschi Niconor. Prin urmare, solicită admiterea parțială a cererii de chemare în judecată privind determinarea cotelor-părți ideale și partajarea proprietății comune depuse de Ștefanschi Niconor către Cutîreva Galina.
14. Prin încheierea Vicepreședintelui interimar al Judecătoriei Bălți din data de 07.12.2023 au fost redistribuite în mod automat-alatoriu dosarele aflate în procedura judecătorului marcel Popescu, prin intermediul PIGD-ului.
15. Astfel, la data de 07.12.2023 prezenta cauză civilă a fost repartizată în mod automat-aleatoriu judecătorului Judecătoriei Bălți sediul central Svetlana Ghercavii.
16. În şedinţa de judecată reprezentantul reclamantului, avocatul Nadejda Luchianciuc și reclamantul Ștefanschi Niconor au susţinut integral acţiunea pe motivele de fapt şi de drept invocate şi au solicitat admiterea acesteia.
17. Reprezentantul pârâtei, avocatul Boguțchi Snejana, în ședința de judecată a declarat că cu cererea de chemare în judecată sunt deacord parțial, și anume solicită partajarea averii în felul următor: bunul imobi din r-ul Fălești comuna Natalievca să-i fie atribuită reclamantului Ștefanschi Niconor, cu achitarea sultei pârâtei, iar ½ din apartament să-i fie atribuit pârâtei Cutareva Galina, cu achitarea sultei lui Ștefanschi Niconor. În ceea ce privește compensarea cheltuielior de judecată, acestea urmează să fie lăsate în sarcina fiecărei părți așa cum consideră că litigiul urma a fi soluționat pe cale extrajudiciară.

Aprecierea instanţei:

18. Audiind explicațiile participanților la proces, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speţa, instanţa de judecată concluzionează de a admite parțial acţiunea, din următoarele considerente.
19. Conform prevederilor art.46 alin.(1) a Constituţiei RM, *Dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului, sînt garantate*.
20. Potrivit art.500 alin.(1-3) Cod civil, *Proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. (2) Dreptul de proprietate este perpetuu. (3) Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terţ.*
21. În conformitate cu art.501 alin.(2) Cod civil, *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. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.*
22. Conform art.510 alin.(2) Cod civil, *în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.*
23. În conformitate cu 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,* iar potrivit art.544 alin.(1) aceluiași cod, *Proprietatea comună poate fi caracterizată prin delimitarea cotei fiecărui proprietar (proprietate pe cote-părţi) sau prin nedelimitarea cotelor-părţi (proprietate în devălmăşie).*
24. Art.545 alin.(1) Cod Civil prevede, *Fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părţi ideale din bunul comun. Cotele-părţi sînt prezumate a fi egale pînă la proba contrară. Dacă bunul a fost dobîndit printr-un act juridic, nu se va putea face proba contrară decît prin înscrisuri.*
25. Totodată, potrivit art.561 alin.(1), (3) lit.a), b), 4 Cod Civil, *(1) partajul bunului proprietate comună pe cote-părţi se face în natură, proporţional cotei-părţi a fiecărui coproprietar. (2) Dacă bunul proprietate comună pe cote-părţi este indivizibil ori nu este partajabil în natură, împărţirea se face prin: a) atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulte, în favoarea unui ori a mai multor coproprietari, la cererea lor; 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. (4) În cazul în care unui dintre coproprietari îi este atribuită o parte reala mai mare decît cota sa parte, celorlalţi coproprietari li se atribuie o sultă.*
26. Astfel, la data de 10 mai 2023 Ștefanschi Niconor, a înaintat în instanţa de judecată acţiune împotriva lui Cutîreva Galinna privind determinarea cotelor-

părți din bunl imobil, partajul bunurilor cu achitarea sultei și compensarea cheltuelilor de judecată.

27. Solicită reclamantul determinarea cotelor părți ideale a bunului imobil din r-ul Fălești comuna Natalievca cu nr. cadastral *****, *****.01 și ½ din partamentul din mun. Bălți str. *****, cu nr. cadastral ***** ce reprezintă bunuri comune ale coprorietarilor Ștefanschi Niconor și Cutîreva Galina. Partajarea proprității comune, prin atribuirea întregului bun imobil din r-ul Fălești comuna Natalievca cu nr. cadastral *****, *****.01 lui Ștefanschi Niconor, iar ½ din apartamentul din mun Bălți str. *****, cu nr. cadastral ***** de atribuit pârâtei Cutîreva Galina, în schimbul unei sulte de bani, în mod proporțional.
28. În cadrul ședinței de judecată s-a constatat că la data de 04 decembrie 2021 a decedat Ștefanschi Dumitru, tatăl reclamantului Ștefanschi Niconor și a pârâtei Cutîreva Galina.
29. După cum denotă materialele cauzei, potrivit certificatului de moștenitor testamentar eliberat la data de 08 iulie 2022, moștenitori ai averii indicate în testamentul lăsat de către Ștefanschi Dumitru, decedat la 04.12.2021 sunt în părți egale fiul Ștefanschi Niconor și fiica Cutîreva Galina, averea succesorală fiind constituită din lotul de teren cu nr. cadastral ***** situat în r-ul Fălești comuna Natalievca cu suprafața 0,2573 ha, căsuța de vacanță cu nr. cadastral*****.01, cu suprafața de 63,9 m.p, situată în r-ul Fălești comuna natalievca, extravilan, care-i aparține defunctului în baza procesului verbal de recepție finală nr. 1 din 05.01.2004 și ½ parte din apartamentul nr***** situat în mun.Bălți str. ***** cu suprafața de 59,6 m.p., nr. cadastral *****, care aparținea defunctului în baza contractului de vînzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr.4-1354 din 14.03.1994, deciziei CSJ din 05.07.2006 și deiziei CA Bălți din 06.04.2006 și hotărârii Judecătoriei din 25.02.2005 (f.d.10-11).
30. Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, rezultă că bunul imobil terenul și construcția situate în r-ul Fălești comuna Natalievca, extravilan, cu suprafața de 0,0573 ha și construcția cu 63,9 m.p. nr cadastral *****, aparține cu drept de proprietate în baza certificatului de moștenitor testamentar nr. 1-159 din 08.07.2022 și certificatului de moștenitor nr. 1-160 din 08.07.2022 lui Cutîreva Galina și Ștefanschi Niconor, pe cote-părți, a câte ½ cotă-parte fiecăruia. Totodată, din extrasul din Registrul bunurilor imobile rezultă că bunul imobil apartamentul nr***** situat în mun.Bălți str. ***** cu suprafața de 59,6 m.p., nr. cadastral *****, aparține cu drept de proprietate ½ lui Cutîreva Galina în baza contractului nr. 1-161 din 03.07.2021 și ½ în baza certificatului de moștenitor nr. 1-159 din 07.07.2022 și certificatului de moștenitor nr. 1-160 din 08.07.2022 lui Cutîreva Galina și Ștefanschi Niconor (f.d.10-11).

31. Din raportul de evaluare a averii imobile căsuței de vacanță și lotului pomicol din r-ul Fălești comuna Natalievca cu nr. cadastral *****, *****.01, realizat de Agenția Imobiliară „Favorit Imobil” la data de 30.09.2022 valaorea de piață a acestuia a fost apreciată la suma de 156 000 lei (f.d.12-32).
32. Totodată, potrivit raportului de evaluare a apartmanetului din mun. Bălți str. *****cu nr. cadastral *****, efectuat de SRL „Valtim Grup” la 22.06.2023 valoarea de piață a acestuia s-a apreciat la suma de 481 700 lei (f.d. 91-103).
33. Ca urmare a celor constatate în cadrul ședinței de judecată, instanța de judecată ținînd cont de solicitările părților, cât și de faptul că atât reclamantul cât și pârta în cauză au fost deacord ca bunului imobil situat în r-nul Fălești comuna Natalievca cu nr. cadastral *****, *****.01, să-i fie atribuit în întregime reclamantului Ștefanschi Niconor, cu achitarea lui Cutîreva Galina din contul lui Ștefanschi Niconor, a sultei în mărime de 78 00, 00 lei, ceea ce constituie ½ din prețul bunului menționat.
34. Astfel, instanța v-a dispune atribuirea în proprietate întregul bunul imobil din r-nul Fălești comuna Natalievca nr. cadastrale ***** și *****.01, lui Ștefanschi Niconor, cu achitarea lui Cutîreva Galina, din contul lui Ștefanschi Niconor a sultei în mărime de 78 00, 00.
35. Cât privește partajarea bunului imobil, apartmanetul nr. ***** situat în mun. Bălți str. *****, instanța ținând cont de faptul că jumătate din apartmentul dat deja îi aparține pârâtei cu drept de propritate, ajunge la concluzia de a-i atribui ½ cotă-parte ideală din bunul imobil apartament nr. ***** din str***** mun.Bălți, nr.cadastral *****, lui Cutîreva Galina, cu achitarea lui Ștefanschi Niconor din contul lui Cutîreva Galina a sultei în mărime de 120 425, 00 lei.
36. Ce ține de argumentul reclamantului precum că nu este deacord cu raportul de evaluare a apartamentului nr. ***** din str. *****, instanța de judecată relevă faptul că deși reclamantul invocă faptul că nu este de acord cu Raportul de evaluare, ultimul nu a prezentat un alt raport de evaluare asupra apartamentului, pe care instanța ar putea să-l pună la baza soluției, iar simpla invocare că prețul apartamentului indicat în raportul de evaluare nu corespunde cu cel de piață nu poate servi drept argument.
37. Prin urmare, instanța de judecată a creat posibilități egale, suficiente și adecvate părților, de folosire a tuturor mijloacelor procedurale pentru susținerea poziției asupra circumstanțelor de fapt și de drept.
38. Conform 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.*
39. În consecință, având în susţinere dispoziţiile legale menţionate mai sus, analizând toate probele în ansamblu, din punct de vedere al veridicităţii şi

pertinenţei acestora, instanţa de judecată ajunge la conluzia că cererea de chemare în judecată înaintată de Ștefanschi Niconor către Cutîreva Galinna privind determinarea cotelor-părți din bunl imobil, partajul bunurilor cu achitarea sultei și compensarea cheltuelilor de judecată, urmează a fi admisă parțial.

40. Cu privire la cheltuielile de judecată, instanța de judecată reține că potrivit prevederilor art.94 alin.(1) CPC, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. 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,* iar potrivit prevederilor art***** alin.(1) CPC, *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.*
41. Instanţa de judecată relevă faptul că reclamantul în legătură cu depunerea acţiunii în instanţă, a achitat taxa de stat în mărime de 4680,00 lei, fapt confirmat cu ordinul de plată din 10.05.2023 (f.d.2) 2410 și 2410,00 lei – conformat prin bonul de plată din 25.05.2023 (f.d.65).
42. Conform art. 97 alin.(3) Cod de procedură civilă, *Dacă reclamantul a intentat acțiunea fără a înainta în prealabil pretenții pârâtului, iar pârâtul a recunoscut în judecată imediat pretențiile, cheltuielile de judecată se suportă de către reclamant*.
43. La acest capitol instanța notează că de fapt reclamantul Ștefanschi Niconor în calitatea sa de reclamant prin intermediul avocatului Luchianciuc Nadejda, a remis în adresa pârâtei Cutîreva Galina o invitație la o ședință de conciliere cu referire la partajul proprietății comune pe cote-părți și cu posibila încheierii tranzacției de împăcare pe marginea acestui subiect. La rîndul său pârâta Citîreva Galina a reacționat cu cîteva propuneri în variante diferite privitor la partajul averii, ceia ce deduce deschiderea acesteia din urmă de a recunoaște acțiunea și a soluționa litigiul pe cale amiabilă.
44. Prin urmare, avînd în vedere circumstanțele descrise, instanța de judecată consideră oportun a lăsa cheltuielile suportate de către reclamant pe seama lui.
45. Raportând normele vizate la caz, reieșind din soluția adoptată asupra fondului cauzei, instanţa de judecată consideră necesar de a respinge cerința reclamantului Ștefanschi Niconor împotriva lui Cutîreva Galina privind încasarea cheltuielilor de judecată.
46. În conformitate cu art. art. 236-241 CPC, instanţa de judecată, -

h o t ă r ă ș t e :

Se admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de de Ștefanschi Niconor către Cutîreva Galinna privind determinarea cotelor-părți din bunl imobil, partajul bunurilor cu achitarea sultei și compensarea cheltuelilor de judecată.

Se determină cotele-părți ideale din bunurile imobile din r-nul Fălești, comuna Natalievca nr.cadastrale *****, *****.01, după cum urmează:

- ½ cotă-parte ideală pentru Ștefanschi Niconor IDNP *****;
- ½ cotă-parte ideală pentru Cutîreva galina IDNP *****;

Se determină cotele-părți ideale din bunul imobil din mun.Bălți str.***** ap***** nr.cadastral *****, după cum urmează:

- ¼ cotă-parte ideală pentru Ștefanschi Niconor IDNP *****;
- ¼ cotă-parte ideală pentru Cutîreva Galina IDNP *****;

Se partajează bunurile imobile din r-nul Fălești comuna Natalievca nr. cadastrale ***** și *****.01, după cum urmează:

- Se atribuie în proprietate întreg bunul imobil din r-nul Fălești comuna Natalievca nr. cadastrale ***** și *****.01, lui Ștefanschi Niconor IDNP *****.
- Se achită lui Cutîreva Galina IDNP *****4, din contul lui Ștefanschi Niconor IDNP *****, sulta în mărime de 78 00, 00 (șaptezeci și opt mii, 00) lei.

Se partajează bunul imobil din mun.Bălți str. ***** ap***** nr. cadastral *****, după cum urmează:

- Se atribuie ½ cotă-parte ideală din bunul imobil apartament nr. ***** din str***** mun.Bălți, nr.cadastral *****, lui Cutîreva Galina IDNP *****.
- Se achită lui Ștefanschi Niconor IDNP *****, din contul lui Cutîreva Galina IDNP *****, sulta în mărime de 120 425, 00 (o sută douăzeci de mii patru sute douăzeci și cinci, 00) lei.

Se încetează dreptul de proprietate a lui Ștefanschi Niconor IDNP *****, asupra bunului imobil - apartament nr***** din str***** din mun.Bălți, nr. cadastral *****, și dreptul de proprietate a lui Cutîreva Galina IDNP *****, asupra bunurilor imobile din r-nul Fălești comuna Natalievca nr. cadastrale ***** și *****.01, cu radierea din Registrul Bunurilor Imobile.

Cerința lui Ștefanschi Niconor împotriva lui Cutîreva Galina privind compensarea cheltuielilor de judecată, se respinge.

Hotărârea servește temei de înregistare a dreptului de proprietate corespunzător.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Bălţi în termen de 30 zile, de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Bălţi, sediul central.

Preşedintele şedinţei,
judecător Svetlana Ghercavii