Dosarul nr.2-9219/2024

HOTĂRÎRE
în numele Legii

22 octombrie 2024 mun.Chișinău

Judecătoria Chişinău, sediul Centru
Instanța de judecată în componența:
preşedintelui de şedinţă, judecătorul Lavric Larisa
grefier Bulgac Gheorghe

examinând în sediul instanței, în ședință de judecată publică, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de Său Victoria împotriva lui Railean Vasile, Railean Valentina și Railean Pavel cu privire la partajul bunului comun în cote-părți,

constată:

Argumentele participanţilor la proces

La data de 09 iulie 2024, reclamanta Său Victoria, prin intermediul avocatei Doina Ioana Străisteanu, a depus la Judecătoria Chișinău sediul Centru cerere de chemare în judecată împotriva lui Railean Vasile, Railean Valentina și Railean Pavel, solicitând:

-încetarea proprietății comune, prin atribuirea Victoriei Său a unei cote de ¼ din bunul imobil cu nr.cadastral ***** – *****, mun.Chișinău, fără drept de abitație;

-radierea interdicțiilor aplicate de executorii judecătorești de pe cota de ¼ ce-i aparține;

-încasarea din contul pârâților, în mod solidar, costurile de judecată suportate cu acest dosar pentru taxa de stat, serviciile avocatului, taxele achitate la Agenția Servicii Publice.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, este fiica lui Railean Vasile și Railean Valetina și sora lui Railean Pavel. *****sectorul Buiucani mun. Chișinău a devenit proprietatea privată comună a părților după înregistrarea în Registrul bunurilor imobile la data de 24.02.2016 a contractului de vânzare-cumpărare transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. ***** din 24.02.2016 (*****) și extrasul din 20.11.2016 (*****).

A menționat reclamanta că nu locuiește în acest apartament, fiind căsătorită din 15.07.2017 cu Său *****, împreună cu care au un copil minor ***** și locuiește separat de părâți. Astfel, în imobil dat locuiesc fratele Railean Pavel și tatăl Vasile Railean. Mama Valentina Railean, fiind în divorț cu tatăl său și victimă a violenței în familie ca rezultat al abuzului comis de Railean Vasile, periodic locuiește separat de toți în alt imobil, actualmente pârâta Railean Valentina a revenit cu traiul în acest bun imobil.

A relatat că, nici unul din cei trei pârâți care locuiesc în apartament, nu achită serviciile comunale consumate, or, conform informației extrase din portalul instanțelor de judecată, părțile periodic sunt acționate în judecată pentru datorii acumulate către S.A. Termoelectrica și S.A. Apă-Canal Chișinău.

Astfel, prin hotărârea judecătorească din 05.02.2024 s-a încasat în beneficiul S.A. Apă-Canal Chișinău suma de 4 118,19 lei și taxa de stat în sumă de 270 lei din toți proprietari ai bunului imobil - ***** mun. Chișinău, indiferent dacă locuiesc sau nu în acest imobil, fiind emis titlu executoriu pentru procedura de executare silită și în acest titlu, din toți cei patru proprietari acționați în judecată, este indicată Său (Railean) Victora ca debitor.

Drept consecință, pe numele său, deși nu locuiește din anul 2016 în acest imobil, a fost intentată procedura de executare silită la executorul judecătoresc Roman Talmaci pentru încasarea forțată a sumei de 4 118,19 lei și taxa de stat - 270 lei.

Totodată, anterior, la executorul judecătoresc Romaliischi Maxim au existat în procedură de executare silită alte două hotărâri judecătorești din anul 2023 prin care s-a încasat din părți suma de 3 371,90 lei pentru serviciile consumate de la SA Termoelectrica și suma de 3 687,35 lei pentru serviciile consumate de la ACC-55/48. La data de 10.05.2024 a fost emisă o altă hotărâre de Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani prin care din contul tuturor proprietarilor imobilului s-a încasat suma de 7 346 ,67 lei - datoria prin acțiune obligă formulată de SA Termoelectrica față de părțile acestui proces.

Anterior, a discutat nu o singură dată cu pârâții și le-a solicitat achitarea serviciilor comunale consumate pentru că ea nu are posibilitate să-i întrețină. Fiind căsătorită, cu copil mic la întreținere și educație, cu familia proprie trăiește în chirie, achită propriile servicii comunale și cheltuieli de întreținere. Toți pârâții sunt apți de muncă și locuiesc în apartamentul indicat, ea, însă, nu locuiește și nici nu pretinde la acest lucru. În același timp, nu vrea să-i fie blocat contul bancar și să fie sistematic în incapacitate de plată a propriilor facturi din motiv că pârâții acumulează datorii, iar ea este legată de ei prin proprietatea comună ce o exercită asupra bunului imobil.

A indicat reclamanta și despre faptul că discuțiile și insistența către pârâți nu are nici un efect, situația se repetă și nu are o soluție. Aparent la ziua de azi, pârâților le convine faptul că datoriile lor către furnizori sunt achitate din contul familiei ei.

Astfel, în căutarea de soluții a exclus din start varianta vânzării silite a acestui imobil cu partajarea prețului pe cote-părți ce-i revine fiecăruia din coproprietari, deoarece o asemenea soluție va lăsa fără spațiu locativ pe părinți și pe fratele său, a căror comportament iresponsabil duce la acumularea datoriilor. O soluție identificată ar fi să fie partajat bunul prin atribuirea ei a unei cote-părți egale din acest imobil, fără drept de abitație în acest spațiu locativ ca atât furnizorii și prestatorii de servicii, cât și executorii judecătorești să urmărească doar veniturile și bunurile acelor coproprietari care rămân să locuiască în apartament și să consume acele servicii comunale pentru care astăzi ea este ținută responsabilă la plata lor.

Între copărtași nu există un acord scris cu privire la modul de administrare a bunul imobil deținut în coproprietate, dar folosirea bunului comun de către pârâți se face cu prejudicierea sa, care nu se folosește de bun și nici de ”frcutele acestuia”.

În susținerea acțiunii sale, reclamanta a invocat prevederile art.art.1943, 1944, 1945 alin.(2), 1950, 1951 alin.(1), 1953 alin.(1), (2), 1955 alin.(1), (2), 1958 Cod civil, iar din jurisprudența Curții Supreme de Justiție relevantă, cu titlu de analogie, a invocat decizia Colegiului civil și de contencios administrativ nr.2ra-1461/2006 din 11 octombrie 2006.

În cadrul examinării în fond a cauzei reclamanta Său Victoria, asistată de avocata Doina Ioana Străisteanu, a solicitat admiterea integrală a pretențiilor formulte. A menționat că despre acumularea datoriilor și, repsectiv, existența litigiior niciodată nu a fost informată de nici unul din pârâți. De regulă, afla deja la etapa de executare silită, fiind imposibilă efectuarea achitărilor pentru cumpărături prin intermediul cardului salarial care era blocat de executorii judecătorești.

Pârâtul Railean Vasile în ședință de judecată a recunoscut partial acțiunea reclamantei, indicând că este dreptul fiicei Său Victoria de a-și delimita cota, însă este împotriva încasării de la el careva cheltuieli.

A explicat că, datoriile care s-au acumulat pentru servicii locativ-comunale au fost partial achitate. În opinia sa, fiecare coproprietar, inclusiv reclamanta Său Victoria, urmează să participe la achitarea serviciilor comunale.

Pârâții Railean Valentina și Railean Pavel în ședință de judecată nu s-au prezentat, fiind înştiinţaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei de judecată, nu au comunicat motivul neprezentării și nici nu au solicitat examinarea cauzei în lipsa sa.

În conformitate cu prevederile art.105 Cod de procedură civilă, copia acțiunii cu înscrisuri și citațiile au fost înmânate pârâților Railean Valentina și Railean Pavel, prin intermediul pârâtului Railean Vasile, cu consimțământul ultimului, având în vedere că în ședință s-a stabilit că copârâții Railean locuiesc împreună în *****, amplasat în blocul locativ *****, mun. Chișinău.

Astfel, asigurându-se că procedura de citare a pârâților a fost îndeplinită, în temeiul prevederilor art.art.100-107, 206 alin.(3) Cod de procedură civilă, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa pârâților Railean Valentina și Railean Pavel.

Aprecierea instanței de judecată

Studiind cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate, audiind explicațiile participanților prezenți, examinând probele administrate întru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speța, instanța de judecată consideră necesar de a admite parțial cererea de chemare în judecată, din raționamentele ce urmează.

Conform art. 121 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la

îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

În conformitate cu art. 130 alin. (1)-(3) 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. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

În corespundere cu art. 131 alin. (1) Cod de procedură civilă, explicaţiile date de părţi asupra circumstanţelor care le sunt cunoscute şi care au importanţă în proces urmează a fi verificate şi evaluate deopotrivă cu celelalte probe.

În temeiul art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

În ședință de judecată, din explicațiile participanților prezenți și înscrisurile anexate, instanța de judecată a stabilit că, reclamanta Său Victoria și pârâții Railean Vasile, Railean Valentina și Railean Pavel sunt coproprietari ai bunului imobil cu nr.cadastral ***** - *****, mun.Chișinău, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare/transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. ***** din 24.02.2016 (*****), Extras din 20.11.2016 (*****), înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 24 februarie 2016.

Conform art.543 alin.(1), (2) Cod civil, 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.

Art.544 Cod civil prevede că, 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.

În conformitate cu prevederile art.545 alin.(1) Cod civil, fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părţi ideale din bunul comun. Cotele-părţi sînt prezumate a fi egale pînă la probă contrară. Dacă bunul a fost dobîndit printr-un act juridic, nu se va putea face probă contrară decît prin înscrisuri, iar potrivit alin.(1) art.557- 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.

De asemenea, urmează a fi reținute și reglementările aplicabile drepturilor comune, care statuează la art.art. 1943, 1944, 1949 Cod civil că, dacă un drept aparţine în comun mai multor persoane (copărtaşi), se aplică dispoziţiile prezentului capitol dacă legea nu prevede altfel. Dacă nu s-a stabilit expres altfel, fiecărui copărtaş îi revine o cotă-parte egală. Fiecare copărtaş poate dispune de cota sa.

Astfel, se constată că părțile litigante au dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil menționat urmare privatizării și care constituie proprietate comună pe cote-părţi care se prezumă a fi egale, în condițiile în care nu au fost invocate alte proporţii ale cotelor-părți de către pârâți, nefiind contestat dreptul de proprietate a Victoriei Său asupra imobilului în litigiu.

Prin urmare, instanța de judecată va dispune încetarea proprietății comune asupra bunului imobil cu nr.cadastral ***** – *****, mun.Chișinău, care aparține cu drept de proprietate lui Railean Vasile, Railean Valentina, Railean Pavel și Său Victoria, cu atribuirea reclamantei Său Victoria – 1/4 cota-parte din acest bun imobil.

Soliitând atribuirea cotei de 1/4 din bunului imobil cu nr.cadastral ***** – *****, mun.Chișinău, reclamanta a cerut atribuirea acestei cotei-părți fără drept de abitație, indicând că pârâții Railean Vasile, Railean Valentina și Railean Pavel, care locuiesc în apartament, nu achită servicii comunale consumate, astfel încât, prin hotărârile instanțelor de judecată datoriile accumulate au fost încasate din toți proprietari ai bunului imobil, indiferent dacă locuiesc sau nu în acest imobil.

Drept consecință, pe numele său a fost intentată procedura de executare silită de către executorii judecătorești în vederea încasării forțate a datoriei pentru servicii comunale, desi din anul 2016 nu locuiește în acest imobil și, respectiv, nu consumă servicii locativ-comunale prestate de furnizori.

Conform art. 635 alin.(2), (3) Cod civil, titularul dreptului de abitaţie are dreptul să locuiască în locuinţa unei alte persoane împreună cu soţul şi copiii săi chiar dacă nu a fost căsătorit sau nu avea copii la data la care s-a constituit abitaţia, precum şi împreună cu părinţii ori cu alte persoane aflate în întreţinere. Uzul şi abitaţia se constituie în temeiul unui act juridic ori al legii.

Instanța de judecată reține că reclamanta Său Victoria exercită dreptul de proprietate asupra bunului imobil - *****, mun.Chișinău împreună cu pârâții Railean Vasile, Railean Valentina și Railean Pavel.

În conformitate cu prevederile art.500 Cod civil - proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu. Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terţ. Dreptul de folosinţă include şi libertatea persoanei de a nu folosi bunul. Poate fi instituită prin lege obligaţia de folosire dacă nefolosirea bunurilor ar contraveni intereselor publice. În acest caz, proprietarul poate fi obligat fie să folosească el însuşi bunul ori să-l dea în folosinţă unor terţi în schimbul unei contraprestaţii corespunzătoare. Proprietarul este obligat să îngrijească şi să întreţină bunul ce-i aparţine dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

Dreptul de proprietate este acel drept subiectiv ce conferă titularului exercitarea în putere proprie şi în interes propriu a atributelor de posesie, folosinţă şi dispoziţie asupra bunurilor sale în limitele determinate de lege și alegerea modalității de exprimare a deciziei de exercitare a dreptului de proprietate, or, folosința reprezintă dreptul proprietarului de a se servi personal de bunul său, iar exercitarea acestui atribut nu exclude, însa, dreptul proprietarului de a nu se folosi de bunul său.

Prin urmare, instanța de judecată nu este în drept să limiteze reclamanta Său Victoria de a poseda, folosi și dispune ¼ cota-parte din bunul imobil - *****, mun.Chișinău ce-i aparține în drept de proprietate, în mod exclusiv, absolut şi perpetuu.

Cu referire la pretenția reclamantei privind radierea interdicțiilor aplicate de executorii judecătorești de pe cota de ¼ ce-i aparține, instanța de judecată reține că, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile eliberat la 25 iunie 2024 pentru bunul imobil cu nr.cadastral ***** – *****, mun.Chișinău, la subcapitolul III au fost înregistrate trei interdicții și anume: la data de 03.09.2020 – încheierea executorului judecătoresc *****ciuc Evelina nr.059-1952/20; la data de 16.04.2021– încheierea executorului judecătoresc Guțu Svetlana nr.074-8746/2021 și la data de 28.12.2022 – încheierea executorului judecătoresc Nicolaescu Nicolae nr.DEX221228002A53-11876.

Contrar prevederilor art.118 alin. (1) Cod de procedură civilă care statuează că, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel, reclamanta nu a prezentat careva probe, inclusiv actele emise de executorii judecătorești în temeiul căruia s-au aplicat interdicțiile asupra bunului imobil, în vederea excluderii obligației solidare, conform art.796 Cod civil sau, după caz, confirmarea executării documentelor executorii, având în vedere că interdicțiile au fost aplicate în perioada anilor 2020 – 2022, anterior adresării reclamantei cu prezenta acțiune în instanța de judecată.

Din considerentele menționate, reținînd circumstanțele de fapt stabilite pe parcursul examinării în fond a cauzei, raportîndu-le la temeiurile de drept citate supra, instanța de judecată consideră necesar de a respinge această cerință, ca neîntemeiată.

În virtutea celor expuse, în conformitate cu prevederile art.art.236, 238-241 Cod de procedură civilă,

hotărăște:

Se admite partial cererea de chemare în judecată înaintată de Său Victoria împotriva lui Railean Vasile, Railean Valentina și Railean Pavel cu privire la partajul bunului comun în cote-părți.

Se dispune încetarea proprietății comune asupra bunului imobil cu nr.cadastral ***** – *****, mun.Chișinău

Se atribuie reclamantei Său Victoria – 1/4 cota-parte din bunul imobil cu nr.cadastral ***** – *****, mun.Chișinău.

În rest, cererea de chemare în judecată se respinge ca neîntemeiată

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile din data pronunțării dispozitivului hotărâri, prin intermediul Judecătoriei Chişinău sediul Centru.

Preşedinte de şedinţă,
Judecător Lavric Larisa