Partea introductivă
Dosarul nr.2c-2256/2021
2-21117276-12-2c-05082021-1

HOTĂRÂRE
În numele Legii

13 septembrie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău, sediul Centru
în componenţă:
Președintele ședinței, judecătorul - Svetlana Cușnir
Grefierii Ana-Maria Dogot, Tatiana Andoni și Antonina Sicorschii

examinând, în sediul instanței, în ședință publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Cireș Isae, în interesele SRL „Ciocîrlia-AF” către SRL „Nicoli-Florin”, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice și BC „Mobiasbanca” SA, cu privire la încetarea proprietății comune asupra terenului prin divizare,

Partea descriptivă

c o n s t a t ă:

La 03 august 2021, avocatul Cireș Isae, în interesele SRL „Ciocârlia-AF”, a depus cerere de chemare în judecată către SRL „Nicoli-Florin”, intervenient accesoriu BC „Mobiasbanca” SA, cu privire la încetarea proprietății comune asupra terenului prin divizare.

În motivarea cererii a indicat că, reclamanta SRL „Ciocîrlia-AF”, c/f *****, deține în coproprietate, în cote a câte ½, cu pârâta SRL „Nicoli-Florin”, terenul cu nr. cadastral *****, amplasat pe adresa or. Chișinău, *****, cu suprafața 0,1834 ha. Pe terenul aflat în proprietatea comună a părților, sunt amplasate 7 construcții, care se află în proprietatea individuală a acestora, după cum urmează:

1. în proprietatea reclamantei SRL „Ciocîrlia-AF”:
    1. construcția cu nr. cadastral *****.03;
    2. construcția cu nr. cadastral *****.04;
    3. construcția cu nr. cadastral *****.05;
    4. construcția cu nr. cadastral *****.07;
2. în proprietatea pârâtei SRL „Nicoli-Florin”:
    5. construcția cu nr. cadastral *****.01;
    6. construcția cu nr. cadastral *****.02;

construcția cu nr. cadastral *****.06.

Pentru exploatarea și întreținerea construcțiilor nominalizate mai sus, părțile, în mod evident, utilizează terenul comun aferent a acestora.

În temeiul legii, dar și a principiului bunei-credințe în raporturile juridice civile, coproprietarii au obligația de a se folosi de teren în așa mod încât să nu aducă atingere celorlalți coproprietari. Acest lucru este în totalmente ignorat de către reprezentanții pârâtei SRL „Nicoli-Florin”, care manifestă un comportament abuziv în raport cu coproprietarul reclamant SRL „Ciocîrlia-AF”, prin utilizarea de către primul în mod practic exclusiv a terenului comun.

A subliniat că, cu titlu de exemplu, în construcția cu nr. cadastral *****.06, care reprezintă proprietatea exclusivă a pârâtei, se desfășoară activitate comercială - servicii de spălătorie auto, și, după spălare, autovehiculele sunt parcate pe întreg terenul cu nr. cadastral *****, fie de către reprezentanții pârâtei, fie de către terți cu acordul acesteia, astfel încât este obstrucționat dreptul de folosință față de teren a coproprietarului SRL „Ciocîrlia-AF”, precum și accesul la construcțiile cu nr. cadastrale *****.03; *****.04; *****.05 și *****.07, în vederea întreținerii, administrării și folosinței acestora.

Aceste acte abuzive ale administrației pârâtei, au generat nenumărate conflicte între părți, adresări la poliție, etc., și, în pofida acestor fapte, pârâta continuă să utilizeze abuziv, în dauna reclamantei terenul comun. Mai mult decât atât, pârâta chiar împiedică reclamanta să efectueze lucrările de instalare a rețelei de alimentare cu apă la construcția cu nr. cadastral *****.07, ignorând obligația de respect reciproc.

Problemele privind imposibilitatea, din motivele expuse mai sus, a folosirii terenului în mod echitabil și fără a fi lezate interesele reclamantei, urmează a fi soluționate prin împărțirea terenului comun. Ca urmare a împărțirii, terenurile nou formate din terenul actualmente existent, vor putea fi utilizate în mod individual de proprietari.

A menționat că, în conformitate cu art. 4 din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile, bunul imobil se poate forma în orice scop care nu contravine legislației, inclusiv în scopul, d) împărțirii bunului imobil proprietate comună.

Potrivit art. 9 din aceiași lege, bunurile imobile se pot forma, conform prezentei legi, prin separare, divizare, comasare, combinare sau reparcelare a bunurilor imobile înregistrate în Registrul bunurilor imobile, și, în același context, conform art. 11 alin. (1) din actul normativ nominalizat, divizarea este o modalitate de formare a unor bunuri independente prin împărțirea, la cererea coproprietarilor, a bunului imobil proprietate comună înregistrat și încetarea proprietății comune.

Având în vedere că, de regulă și în condițiile în care coproprietarii s-ar comporta cu bună-credință, divizarea terenului se efectuează la inițiativa și prin conlucrarea coproprietarilor, până a deferi acest litigiu instanței de judecată, partea

reclamantă a încercat să soluționeze chestiunea divizării terenului comun prin înțelegere cu partea-pârâtă.

Astfel, la 16 aprilie 2021, în adresa SRL „Nicoli-Florin” a expediat o somație prin care i-a notificat despre intenția reclamantei de a diviza terenul comun, și, pentru aceasta, pârâtei i s-a făcut propunerea de a iniția discuțiile în vederea încheierii unui acord cu privire la divizarea bunului imobil comun.

Prin scrisoarea pârâtului primită, la 20 mai 2021, acesta a menționat că, SRL „Nicoli-Florin”, la fel, solicită partajarea, divizarea, stabilirea hotarelor în natură a bunului imobil proprietate comună pe cote-părți a câte ½ din terenul cu nr. cadastral *****, sau a variantelor și modului de folosință a terenului proprietate comună pe cote-părți în partea în care acesta nu va putea fi partajat, dar solicită implicarea specialiștilor din cadrul Agenției Servicii Publice Cadastru de specialitate, cu anunțarea acestor organe de stat, și ieșire la fața locului...

A indicat că, în esență, răspunsul pârâtei reprezintă o ignorare a solicitării reclamantei, având în vedere că, deși i s-a propus inițierea negocierilor cu privire la identificarea unei modalități de divizare și de stabilire a modului de folosință a terenului comun (în partea de teren în care nu va fi posibilă împărțirea), aceasta și-a exprimat unele critici în legătură cu somația expediată de reclamantă, și a anunțat despre presupuse programări la organul cadastral și interpelării la Direcția Funciară a Primăriei mun. Chișinău „în scopul elucidării situației reale pe teren, a legalității deținerii și folosirii terenului proprietate comună pe cote-părți din partea SRL „Nicoli Florin și SRL„ Ciocîrlia-AF” (pct. 10-11 din scrisoare).

În aceiași scrisoare, pârâta a notificat despre o programare la Agenția Servicii Publice pentru zilele de 18 și 22 iunie 2021 „cu solicitarea ieșirii la fața locului pentru a efectua măsurările corespunzătoare”. Cu toate acestea, partea-pârâtă nu a manifestat niciun interes real de soluționare a problemei cu privire la divizarea terenului, ceea ce se demonstrează din ignoranța ulterioară a pârâtei față de problema împărțirii terenului.

Având în vedere că, identificarea unei modalități de divizare a terenului nu este posibilă în lipsa unei concluzii și a lucrărilor unui specialist în domeniul cadastral, a apelat la serviciile inginerului cadastral *****, în vederea consultării, efectuării unui studiu și întocmirii unor variante de divizare a terenului comun posibile, și au stabilit o ieșire la fața locului pentru data de 15 iunie 2021, ora 18:30. Despre acest fapt a fost notificată și partea-pârâtă prin scrisoarea expediată la 28 mai 2021 și recepționată la 31 mai 2021. Mai exact, prin scrisoarea expediată pe 28 mai 2021, a adresat următoarea propunere: „Vă propunem ca la data și ora menționată să fiți prezenți la fața locului pentru a participa la consultările cu inginerul cadastral, în vederea identificării unei soluții de divizare și/sau stabilire a modului de folosință a terenului de pe *****, din or. Chișinău de către coproprietari. În cadrul consultărilor cu specialistul, suntem dispuși să analizăm și

propunerile Dvs cu privire la modul de folosință și/sau de divizare a terenului, pentru ca, în final, să se determine o variantă corectă de divizare și/sau de stabilire a modului de folosință a terenului pentru coproprietari (care să respecte interesele legitime ale SRL „Nicoli-Florin” și SRL „Ciocîrlia-AF și, în mod evident, cu respectarea condițiilor legale)”.

La data ieșirii inginerului cadastral la fața locului - 15 iunie 2021, prezent a fost și reprezentantul pârâtei - administratorul Guzun Igor - însă acesta, în pofida propunerii reclamantei de identificare a unei modalități echitabile de divizare a terenului, nu a acceptat discuțiile cu reprezentanții SRL „Ciocîrlia-AF” și inginerul cadastral. Răspunsurile reprezentanților pârâtei s-au rezumat doar la critici și insulte.

A menționat că, în temeiul art. 16 alin. (1) din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile, *după primirea cererii, inginerul cadastral elaborează un studiu privind posibilitatea formării bunului imobil. În funcție de concluzia din studiu, cererea de formare a bunului imobil va fi acceptată sau respinsă de executantul lucrărilor cadastrale,* iar la solicitarea părții-reclamante, inginerul cadastral, *****, a întocmit studiul din 28 iunie 2021, privind posibilitatea formării bunurilor imobile cu emiterea avizului (inclus în conținutul studiului), prin care s-au stabilit două variante de formare a bunurilor imobile din terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 0,1834 ha. Mai exact, din terenul actual urmează a fi formate trei bunuri imobile.

La 5 iulie 2021, a expediat pârâtei o somație prin care i-a solicitat să aleagă una din variantele de formare a bunului imobil elaborate de inginerul cadastral, cu scopul ca, după identificarea de către pârâtă a variantei cele mai optime, să purceadă la îndeplinirea procedurilor legale cadastrale de divizare a terenului comun (se anexează copia cererii). Pârâta SRL „Nicoli-Florin” a recepționat somația pe data de 6 iulie 2021, însă nici până în prezent nu a oferit un răspuns.

Având în vedere cele sus-menționate, încercările reclamantei de a soluționa problema pe cale amiabilă care au fost ignorate de pârâtă, consideră că, procedura de soluționare pe cale extrajudiciară a litigiului a fost epuizată, și, în atare condiții, problema descrisă urmează a fi soluționată doar în instanța de judecată.

A susținut că, conform art. 22 alin. (1) din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile, la inițiativa instanței de judecată... pot fi formate, conform procedurii stabilite în prezenta lege, atât bunuri imobile înscrise în Registrul bunurilor imobile, cât și bunuri neînregistrate. Totodată, potrivit art. 22 alin. (2) din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile, la hotărârea instanței de judecată, bunul imobil se formează în cazul în care: a) proprietarii bunului imobil proprietate comună nu pot ajunge la o înțelegere privind modul și condițiile divizării lui.

Pretenția părții-reclamante cu privire la divizarea terenului situat pe *****, or. Chișinău, aflat în coproprietatea reclamantei și a pârâtei, este ca acesta să fie

format în conformitate cu Varianta 2 de divizare întocmită de inginerul cadastral, deoarece, în primul rând, terenurile nou-formate (Teren nr. 2 și teren nr. 3), vor trece în folosința exclusivă a proprietarilor (fără grevare cu servitute de trecere (după cum este prevăzut în Varianta 1 a proiectului de divizare), și, în al doilea rând, în lipsa opțiunii părții-pârâte la primirea somației, partea-reclamantă este îndreptățită să solicite varianta de divizare pe care o consideră cea mai echitabilă.

Totodată, a menționat că, potrivit informației din Registrul Bunurilor Imobile, cota-parte a pârâtei din terenul cu nr. cadastral ***** este grevată cu ipotecă în favoarea BC „Mobiasbanca" SA (contract nr. 1-2299 din 31 martie 2021).

În conformitate cu art. 67 alin. (1) din Codul de procedură civilă, *persoana interesată într-un proces pornit între alte persoane poate interveni în el alături de reclamant sau de pârât până la închiderea dezbaterilor judiciare în prima instanță dacă hotărârea pronunțată ar putea să influențeze drepturile sau obligațiile lui față de una din părți,* iar în conformitate cu alin. (3) din același articol, *intervenientul accesoriu poate fi introdus în proces și la cererea uneia dintre părți sau din oficiul instanței.* Astfel, reieșind din faptul că o eventuală hotărâre de admitere a acțiunii îi va influența drepturile aferente grevării în favoarea acesteia cu ipotecă a ½ cotă-parte din terenul a cărui divizare se cere, este necesară atragerea Băncii în proces în calitate de intervenient accesoriu.

Astfel, prin cererea de chemare în judecată, cât și prin cererea depusă la 20 mai 2025 (f. d. 204-208, vol. I), a solicitat:

- de a dispune încetarea proprietății comune pe cote-părți a SRL „Ciocîrlia-AF" și SRL „Nicoli-Florin" asupra terenului cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, *****;

- de a dispune formarea din bunul imobil inițial – teren cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, *****, destinația „Terenuri din intravilanul localităților", modul de folosință „neproductive" cu suprafața de 0,1830 ha, *prin divizare*, conform Variantei 2 din studiul privind posibilitatea formării bunului imobil din 10 mai 2024, elaborat de inginerul cadastral *****, a următoarelor bunuri:

1) – bunul imobil cu nr. cadastral *****.____(Teren nr. 1), amplasat pe adresa: mun. Chișinău, sec. Botanica, *****, cu suprafața de 0,0740 ha, destinația „Terenuri din intravilanul localităților", modul de folosință „neproductive", cu amplasarea următoarelor construcții: *****.01; *****.05 și *****.07;

Terenul nr. 1 după procedura de formare a bunului imobil rămâne în proprietatea SRL „Ciocîrlia-AF", c/f *****, cotă-parte ½ și SRL „Nicoli-Florin", ***** cotă-parte ½.

Terenul nr. 1 a-l greva cu servitute (drept de trecere pe suprafața de 124 m^2) în favoarea terenurilor nr. cadastral *****.____(Teren nr. 1) și *****.____(Teren nr. 3), conform Variantei 2 de formare din studiul privind posibilitatea formării bunului imobil din 10 mai 2024.

2) - bunul imobil cu nr. cadastral *****. (Teren nr. 2), amplasat pe adresa: mun. Chișinău, sec. Botanica, *****, cu suprafața de 0,0545 ha, destinația „Terenuri din intravilanul localităților", modul de folosință „neproductive", cu amplasarea următoarelor construcții: *****.03 și *****.04;

Terenul nr. 2 după procedura de formare a bunului imobil rămâne în proprietatea privată a SRL „Ciocîrlia-AF", c/f *****, cotă-parte 1.0.

3) - bunul imobil cu nr. cadastral *****. (Teren nr. 3), amplasat pe adresa: mun. Chișinău, sec. Botanica, *****, cu suprafața de 0,0545 ha, destinația „Terenuri din intravilanul localităților", modul de folosință „neproductive", cu amplasarea următoarelor construcții: *****.02 și *****.06;

Terenul nr. 3 după procedura de formare a bunului imobil rămâne în proprietatea privată a SRL „Nicoli-Florin", ***** cotă-parte 1.0.;

- de a dispune încasarea de la SRL „Nicoli-Florin" în beneficiul SRL „Ciocîrlia-AF" cheltuielile de judecată cu titlu de taxă de stat în mărime de 7170 (șapte mii o sută șaptezeci) lei și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 15000 (cincisprezece mii) lei.

Poziția participanților la proces expusă în ședința de judecată

În cadrul ședinței de judecată, reprezentantul părții-reclamante SRL „Ciocîrlia-AF", avocatul Cireș Isae, care acționează în baza mandatului avocațional Seria MA nr. 1508569 din 15 aprilie 2021, a susținut cererea de chemare în judecată conform obiectului şi temeiului invocat.

În cadrul ședinței de judecată, reprezentantul părții-reclamante SRL „Ciocîrlia-AF", administratorul Balan Aurel, a susținut cererea de chemare în judecată conform obiectului şi temeiului invocat.

În ședința de judecată, reprezentantul societății-pârâte SRL „Nicoli-Florin", administratorul Guzun Igor, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată.

În ședința de judecată, reprezentantul societății-pârâte SRL „Nicoli-Florin", avocata Parpalac Aurelia, împuternicită în baza mandatului cu nr. 1725920 din 08 februarie 2022, a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

În ședința de judecată, reprezentantul societății-pârâte SRL „Nicoli-Florin", avocatul Cebotari Adrian, împuternicit în baza mandatului cu nr. 1795418 din 06 martie 2023, ulterior contractul de asistență juridică fiind reziliat conform comunicării din 09 septembrie 2024 (f. d. 239-240), a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

În ședința de judecată, reprezentantul intervenientului accesoriu BC „Mobiasbanca" SA (Mobiasbanca-OTP Group), Miron Mihail, împuternicit în baza procurii nr. 12750, a menționat că intervenientul accesoriu susține poziția părții-pârâte SRL „Nicoli-Florin".

Prin încheierea protocolară din 19 aprilie 2023, s-a dispus atragerea în proces în calitate de intervenient accesoriu a Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru (f. d. 112-113, vol. I).

La 29 mai 2023, intervenientul accesoriu Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, prin intermediul cancelariei instanței de judecată, a depus referință, prin care a indicat că, reieșind din faptul că partea-reclamantă solicită formarea bunului imobil prin divizare, consideră că această formare poate fi efectuată în cazul întrunirii condițiilor stipulate de alin. (2) al art. 22 din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28.10.2004.

În ședința de judecată din 20 octombrie 2023, reprezentantul Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru, Renița Alexandru, împuternicit în baza procurii nr. 01/7130 din 07 octombrie 2022, a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa (f. d. 17, vol. II).

Motivarea

Audiind participanții la proces, examinând și analizând materialele cauzei civile, instanța de judecată conchide de a admite cererea de chemare în judecată, din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 5 alin.(1) din Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime, iar potrivit prevederilor art. 166 alin. (1) din Codul de procedură civilă, oricine pretinde un drept împotriva unei alte persoane ori are un interes pentru constatarea existenței sau inexistenței unui drept trebuie să depună în instanța competentă o cerere de chemare în judecată.

Prin prisma art. 6 CEDO și a art. 241 din Codul de procedură civilă, întru asigurarea legalității și temeiniciei hotărârii, instanțele de judecată au obligația de a-și motiva hotărârile, care trebuie să cuprindă circumstanțele cauzei, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, răspunsuri la argumentele părților și legile de care s-a călăuzit instanța.

În conformitate cu art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

În conformitate cu art. 130 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea mult aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Niciun fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.

Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficiența pentru soluționarea cauzei.

Conform art.20 al Constituţiei, orice persoană are dreptul la satisfacţie efectivă din partea instanţelor judecătoreşti competente împotriva actelor care violează drepturile, libertăţile şi interesele sale legitime.

În ședința de judecată s-a constatat că, partea-reclamantă SRL „Ciocîrlia-AF” și partea-pârâtă SRL „Nicoli-Florin”, dețin în proprietate comună a câte ½ cotă-parte, terenul cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, *****, cu suprafața 0,1834 ha.

Pe terenul aflat în proprietatea comună a părților, sunt amplasate 7 construcții, care se află în proprietatea individuală a acestora, în proprietatea reclamantei SRL „Ciocîrlia-AF” fiind construcția cu nr. cadastral *****.03; construcția cu nr. cadastral *****.04; construcția cu nr. cadastral *****.05 și construcția cu nr. cadastral *****.07, iar în proprietatea pârâtei SRL „Nicoli-Florin” fiind construcția cu nr. cadastral *****.01; construcția cu nr. cadastral *****.02 și construcția cu nr. cadastral *****.06 (f. d. 15-18, vol. I).

Prin acțiunea promovată în instanța de judecată, partea-reclamantă SRL „Ciocîrlia-AF”, a solicitat încetarea proprietății comune pe cote-părți a SRL „Ciocîrlia-AF” și SRL „Nicoli-Florin” asupra terenului cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, *****, *prin divizare*, cu formarea în baza terenului enunțat a două terenuri noi, conform Variantei 2 din studiul privind posibilitatea formării bunului imobil din 10 mai 2024, elaborat de inginerul cadastral *****, prezentat la materialele dosarului (f. d. 38-45, 209-218, vol. I), invocând că partea-pârâtă SRL „Nicoli-Florin” manifestă un comportament abuziv în raport cu coproprietarul reclamant SRL „Ciocîrlia-AF”, prin utilizarea de către primul în mod practic exclusiv a terenului comun, iar la încercarea de a soluționa litigiul pe cale amiabilă nu a manifestat niciun interes real de soluționare a problemei împărțirii terenului, fapt ce a determinat-o să se adreseze cu prezenta acțiune.

Totodată, a indicat că pretenția cu privire la divizarea terenului situat în mun. Chișinău, *****, aflat în coproprietatea părților din litigiu, este ca acesta să fie format în conformitate cu Varianta 2 de divizare, întocmită de inginerul cadastral, deoarece în primul rând, terenurile nou-formate (teren nr. 2 și teren nr. 3), vor trece în folosință exclusivă a proprietarilor, fără a exista impedimente sau incomodități reciproce drept urmare a folosinței acestora de către proprietari, și , în al doilea rând, în lipsa opțiunii părții-pârâte, partea-reclamantă este îndreptățită să solicite varianta de divizare pe care o consideră cea mai echitabilă (f. d. 204-208).

La fel, a susținut că, pe parcursul examinării cauzei, care a început cu luna august 2021, cadrul normativ aferent formării bunurilor imobile a fost modificat,

din care motiv proiectul de formare a bunurilor imobile din 28 iunie 2021 a necesitat să fie actualizat.

Astfel, calculele efectuate de inginerul cadastral în proiectul de formare a bunurilor imobile din 28 iunie 2021, au reieșit din suprafața terenului consemnată în Baza de Date Grafice a IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" și care este de 0,1834, însă această dimesiune nu corespunde cu suprafața terenului cu nr. cadastral *****, atestată în actele de proprietate și care este de 0,1830 ha.

În contextul dat, partea-reclamantă a susținut că așa cum se confirmă și în studiul de formare a bunurilor imobile din 28 iunie 2021, suprafața terenului conform situației existente este de 0,1834 ha, deci măsurările din teren indicau o suprafață mai mare decât cele din actul de proprietate cu 0,0004, iar în conformitate cu pct. 40 și pct. 88 din Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrării cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul directorului general al Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04 august 2017, în versiunea lor de la data elaborării proiectului de formare a bunurilor imobile din 28 iunie 2021, planul geometric trebuia actualizat conform situației de facto. Respectiv, proiectul de formare a bunurilor imobile din 28 iunie 2021 a fost elaborat cu respectarea prevederilor normative în vigoare la acea dată, adică reieșind din limita admisibilă a neconcordanțelor dintre datele din teren cu datele de la cadastru.

Prin urmare, în conformitate cu pct. 40 din instrucțiunea sus-enunțată, în varianta sa în vigoare la data actuală, suprafața terenului măsurat, determinată în baza coordonatelor punctelor de hotar, nu trebuie să depășească suprafața indicată în documentul ce confirmă dreptul de proprietate, în sens că, proiectele de formare a bunurilor imobile se efectuează reieșind din suprafața terenului prevăzută în documentele de proprietate, din care considerente proiectul de formare a bunurilor imobile din 28 iunie 2021, a fost actualizat la 10 mai 2024 de către inginerul cadastral, reieșind nu din suprafața reală (așa cum era reglementat anterior), ci din suprafața juridică conform documentelor ce confirmă dreptul de proprietate – contractul de vânzare-cumpărare a terenului din *****, cu suprafața de 0,183 ha, încheiat la 18 ianuarie 2005.

Conform proiectului actualizat de formare a bunului imobil din 10 mai 2024, urmează a se forma 3 terenuri noi din terenul actual cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1830, și sunt elaborate 2 variante de divizare.

Având în vedere lipsa de opțiune din partea societății-pârâte, partea-reclamantă optează pentru aprobarea de către instanța de judecată a celei de a 2-a Variantă de divizare.

Pornind de la această situație de fapt, instanța ține să menționeze că procesul de formare a bunurilor imobile reprezintă un complex de lucrări executate în vederea apariției unui nou bun imobil, ca obiect de drept independent în orice scop, care nu contravine legislației, inclusiv transmiterii terenurilor în proprietate sau

folosință, efectuarii tranzacțiilor cu bunuri imobile, dezvoltării terenului (construirea unor construcții și altor lucrări), împărțirii bunului imobil proprietate comună, schimbului de terenuri, separării sau comasării bunurilor imobile, vânzării le licitație a unei porțiunide teren și/sau unei părți de construcții.

Așadar, conform art. 4 din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28.10.2004, bunul imobil se poate forma în orice scop care nu contravine legislaţiei, inclusiv în scopul:

a) transmiterii terenurilor în proprietate sau folosinţă persoanelor fizice sau juridice, în condiţiile legii;

b) efectuării de tranzacţii cu bunuri imobile;

c) dezvoltării terenului, prin construirea sau reconstruirea clădirilor şi altor lucrări amplasate pe el;

d) *împărţirii bunului imobil proprietate comună;*

e) atribuirii în natură fondatorului a cotei lui din patrimoniul persoanei juridice;

f) schimbului de terenuri, inclusiv în scopul amplasării lor compacte;

g) separării sau comasării bunurilor imobile în legătură cu reorganizarea sau cu desfiinţarea persoanei juridice;

h) vânzării la licitaţie a unei porţiuni din teren şi/sau a unei părţi din construcţie care intră în masa debitoare a întreprinderii insolvabile, sau a unei porţiuni din teren şi/sau a unei părţi din construcţie a persoanei fizice sau juridice al cărei patrimoniu a fost sechestrat şi/sau se comercializează pentru stingerea datoriilor la plăţile obligatorii.

Conform art. 9 din legea enunțată, bunurile imobile se pot forma, conform prezentei legi, prin separare, divizare, comasare, combinare sau reparcelare a bunurilor imobile înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

Potrivit art. 11 al legii sus-menționate, (1) Divizarea este o modalitate de formare a unor bunuri independente prin împărţirea, la cererea coproprietarilor, a bunului imobil proprietate comună înregistrat şi încetarea proprietăţii comune.

(2) În caz de divizare a bunului imobil proprietate comună, coproprietarii, înainte de a încheia contractul de partaj al bunurilor comune, vor asigura elaborarea documentaţiei de formare a bunurilor imobile.

(3) Înregistrarea bunurilor imobile formate prin divizare şi a drepturilor de proprietate asupra lor se efectuează în temeiul contractului de partaj al bunurilor comune autentificat notarial, la care se anexează planul geometric al bunurilor imobile formate.

(4) Prevederile art.10 alin.(4) şi (5) se aplică în modul corespunzător şi în cazul divizării bunului imobil.

Conform art. 22 alin. (1) din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28.10.2004, la iniţiativa instanţei de judecată, a Serviciului Fiscal de

Stat şi a executorului judecătoresc pot fi formate, conform procedurii stabilite în prezenta lege, doar bunurile imobile înscrise în Registrul bunurilor imobile, iar potrivit alin. (2) lit. a) al normei date, la hotărârea instanţei de judecată, bunul imobil se formează în cazul în care proprietarii bunului imobil proprietate comună nu pot ajunge la o înţelegere privind modul și condițiile divizării lui.

Prevederile art. 7 din Legea nr. 354 din 28.10.2004 stabilesc că: (1) La formarea bunurilor imobile se vor respecta următoarele condiții principale:

a) în cazul formării terenurilor pe care sunt amplasate construcții sau pe care urmează să fie edificate construcții, forma și dimensiunile acestora să fie conforme regimului juridic, tehnic și arhitectural-urbanistic, stabilite prin reglementările din domeniul urbanismului și de amenajare a teritoriului;

b) bunul imobil format să fie asigurat cu drum de acces/intrare separată ori să fie posibilă instituirea servituții de trecere, în conformitate cu documentația de urbanism şi amenajare a teritoriului aprobată în modul stabilit, cu actele normative și documentele tehnice normative în construcții, cu normele de securitate industrială și de protecție împotriva inundațiilor și cu normele ecologice și tehnico-sanitare;

c) bunurile imobile să fie formate ca bunuri separate în fiecare unitate administrativ-teritorială dacă hotarele terenului care se formează se intersectează cu hotarele altor unități administrativ-teritoriale;

d) pentru formarea unei construcții sau a unei încăperi izolate ce implică lucrări pentru care se cere autorizație de construire, să se obţină o astfel de autorizaţie, iar lucrarea de formare a bunului imobil să se efectueze după finalizarea şi recepţia lucrărilor de construcţie/reconstrucţie;

e) în cazul formării terenurilor cu destinaţie agricolă:

– raportul dintre lăţimea şi lungimea terenului format să nu depăşească limita de 1:5;

– terenul să se formeze cu partea alungită transversal versantului;

f) în cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică, formarea bunului imobil se execută în conformitate cu documentaţia de proiect, elaborată în vederea construcţiei obiectivului, şi cu actul de expropriere.

(2) Nu se permite formarea de construcţii neautorizate.

Conform art. 16 din Legea nr. 354 din 28.10.2004, (1) Pentru a constata corespunderea datelor din cadastrul bunurilor imobile cu datele din teren, executantul lucrării cadastrale identifică, la faţa locului, bunul imobil care urmează să fie format.

(2) Identificarea conform alin.(1) se realizează în baza documentelor de atribuire a bunului imobil, a actelor prin care au fost stabilite hotarele bunului imobil, a informaţiei din Registrul bunurilor imobile, a datelor din planul cadastral,

a măsurărilor şi a altor documente cadastrale întocmite în cadrul ultimei actualizări a datelor referitoare la bunul imobil care urmează să fie format.

(3) În urma identificării bunului imobil, se întocmeşte actul de constatare pe teren, în modul stabilit de organul central de specialitate în domeniul cadastrului, ce va conţine gradul de corespundere a datelor din cadastrul bunurilor imobile cu datele din teren şi căile de soluţionare a necorespunderilor constatate, în cazul identificării acestora.

(4) În cazul în care datele din cadastrul bunurilor imobile nu corespund cu cele constatate pe teren, se iniţiază lucrări cadastrale pentru a le aduce în conformitate. Dacă la atribuirea în proprietate a terenului nu a fost întocmit un act de stabilire a hotarelor sau dacă, ulterior, hotarele nu au fost stabilite/identificate în cadrul altor lucrări cadastrale, acestea vor fi stabilite/identificate până la elaborarea proiectului de formare a bunului imobil.

(5) În cazul în care datele din cadastrul bunurilor imobile corespund cu datele din teren, executantul lucrării cadastrale examinează regimul juridic şi tehnic al bunului imobil, inclusiv posibilitatea formării bunului imobil cu respectarea condiţiilor stabilite la art.7, având caracteristicile solicitate de beneficiar.

(6) Ca urmare a identificării la faţa locului a bunului imobil ce urmează să fie format şi a examinării regimului juridic şi tehnic al bunului imobil, executantul lucrării cadastrale întocmeşte studiul cu privire la posibilitatea formării bunului imobil după un model aprobat de organul central de specialitate în domeniul cadastrului şi completează avizul din studiu cu concluzia privind acceptarea sau refuzul executării lucrării de formare a bunului imobil.

(7) Dacă se constată că nu sunt întrunite condiţiile necesare pentru formarea bunului imobil, executantul lucrării cadastrale refuză executarea lucrării de formare a bunului imobil şi informează solicitantul în acest sens, specificând condiţiile care nu se respectă. În celelalte cazuri, executantul lucrării cadastrale elaborează proiectul de formare a bunului imobil.

Deci, din prevederile normelor de drept citate mai sus se desprinde că, în temeiul hotărârii instanței de judecată, bunul imobil se formează în cazurile când *proprietarii bunurilor imobile proprietate comună nu pot ajunge la o înţelegere privind modul şi condiţiile divizării lui.*

Rațiunea prevederilor alin. (2) al art. 22 din Legea nr. 354 din 28.10.2004 este că, în acest caz, de către ingineri cadastrali certificați vor fi elaborate câteva variante de formare a bunului imobil.

La caz, studiul privind posibilitatea formării bunului imobil, cu elaborarea a două variante de formare a bunului imobil, a fost întocmit de către inginerul cadastral *****, care deține certificatul al inginerului cadastral Seria CI nr. 0028 din 16 martie 2021 (f. d. 216).

Conform studiului efectuat de către inginerul cadastral la 28 iunie 2021 și actualizat la 10 mai 2024, s-au propus conform Variantei a 2-a de divizare formarea a 3 terenuri noi din terenul actual cu nr. cadastral *****, suprafața de 0,1830, după cum urmează:

- Terenul nr. 1, amplasat pe adresa: mun. Chișinău, sec. Botanica, *****, cu suprafața de 0,0740 ha, destinația „Terenuri din intravilanul localităților", modul de folosință „neproductive", cu amplasarea construcțiilor: *****.01; *****.05 și *****.07, care după procedura de formare a bunului imobil rămâne în proprietatea SRL „Ciocîrlia-AF" cotă-parte ½ și SRL „Nicoli-Florin", ***** cotă-parte ½;

- Terenul nr. 2, amplasat pe adresa: mun. Chișinău, sec. Botanica, *****, cu suprafața de 0,0545 ha, destinația „Terenuri din intravilanul localităților", modul de folosință „neproductive", cu amplasarea construcților: *****.03 și *****.04, care după procedura de formare a bunului imobil rămâne în proprietatea privată a SRL „Ciocîrlia-AF", c/f *****, cotă-parte 1.0.;

Teren nr. 3, amplasat pe adresa: mun. Chișinău, sec. Botanica, *****, cu suprafața de 0,0545 ha, destinația „Terenuri din intravilanul localităților", modul de folosință „neproductive", cu amplasarea construcțiilor: *****.02 și *****.06, care după procedura de formare a bunului imobil rămâne în proprietatea privată a SRL „Nicoli-Florin", ***** cotă-parte 1.0.

Totodată, în privința terenului nr. 1 s-a prevăzut de a-l greva cu servitute (drept de trecere pe suprafața de 124 m^2) în favoarea terenurilor nr. cadastral *****.____(Teren nr. 1) și *****.____(Teren nr. 3), conform Variantei 2 de formare din studiul privind posibilitatea formării bunului imobil din 10 mai 2024.

Raportând cele arătate la prevederile legale ce guvernează prezentul litigiu, instanța de judecată atestă că studiul respectiv este în concordanță cu cerințele pct. 40 din Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrării cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul directorului general al Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04 august 2017, corespunde prevederilor art. 7 alin. (1) lit. a) și b), art. 11 alin. (3) din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28.10.2004.

În același timp, instanța atestă că, atât în ședința de judecată, cât și din materialele dosarului (f. d. 81, 82, 97, 98, vol. I), s-a stabilit că părțile procesului sunt în relații conflictuale, ostile, fapt ce face imposibilă menținerea terenului litigios în proprietate comună pe cote-părți.

Prin urmare, în opoziție cu partea-reclamantă, societatea-pârâtă nu a prezentat nicio opțiune privind soluționarea litigiului deferit judecății, la fel, nu a prezentat oricare probe pertinente și concudente din care să rezulte că varianta de divizare propusă de reclamantă este de natură să le atingă drepturile și interesele, nefiind benefică și echitabilă pentru ei.

Astfel, nu pot fi reținute ca temei pentru respingerea acțiunii, afirmațiile precum că imobilul litigios, care este în coproprietate și aparține cu drept de proprietate SRL „Ciocîrlia-AF”, cotă-parte ½ și SRL „Nicoli-Florin”, cotă-parte ½, temei al înregistrării servind contractul de dezmembrare nr. 4400 din 24.12.2015 (f. d. 103-104, vol. I), este grevat cu restricție în baza contractului de ipotecă nr. 1-2299 din 31 martie 2021 în favoarea intervenientului accesoriu BC „Mobiasbanca-OTP Group” SA, dat fiind faptul că, la caz, sunt incidente prevederile art. 11 alin. (4) din Legea nr. 354 din 28.10.2004, potrivit cărora, prevederile art.10 alin.(4) şi (5) se aplică în modul corespunzător şi în cazul divizării bunului imobil, iar potrivit art. 10 alin. (4) din legea specificată, în cazul în care în Registrul bunurilor imobile sunt înscrise drepturi patrimoniale cu care este grevat dreptul de proprietate (dreptul de arendă, dreptul de ipotecă etc.), aceste grevări, dacă la momentul formării nu au fost stinse, vor trece la toate bunurile imobile formate prin separare. Deci, din textul normelor de drept specificate se desprinde că dacă bunul imobil este grevat cu ipotecă etc., legislația nu interzice formarea acestuia prin divizare, ci stabilește anumite reguli care urmează a fi respectate în legătură cu acest fapt – dacă grevările nu au fost stinse la momentul formării, acestea vor trece la toate bunurile imobile formate prin divizare.

La fel, nu constituie temei de respingere a acțiunii, faptul că există neconcordanțe în ceea ce privește suprafața lotului de teren reflectată în actul de proprietate - 0,183 ha, cu cea înregistrată în Registrul bunurilor imobile - 0,1834 ha, diferența fiind de 0,0004 ha, ori studiul privind posibilitatea formării bunului imobil a fost efectuat și actualizat în conformitate cu pct. 40 din Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrării cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul directorului general al Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70 din 04 august 2017, potrivit căruia, suprafaţa terenului măsurat, determinată în baza coordonatelor punctelor de hotar, nu trebuie să depășească suprafaţa indicată în documentul ce confirmă dreptul de proprietate.

Astfel, circumstanţele date indică cert despre faptul că cererea de chemare în judecată este întemeiată și urmează a fi admisă, prin dispunerea încetării proprietății comune pe cote-părți a SRL „Ciocîrlia-AF” și SRL „Nicoli-Florin” asupra terenului cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, ***** și dispunerea formării din bunul imobil inițial – teren cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, *****, destinația „Terenuri din intravilanul localităților”, modul de folosință „neproductive” cu suprafața de 0,1830 ha, *prin divizare*, conform Variantei 2 din studiul privind posibilitatea formării bunului imobil din 10 mai 2024, elaborat de inginerul cadastral *****.

În conformitate cu art. 94 alin.(1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată.

În litigiul respectiv, societatea-reclamantă SRL „Ciocîrlia-AF”, a achitat taxa de stat în mărime de 7170 (șapte mii o sută șaptezeci) lei (f. d. 2) și a beneficiat de serviciile juridice prestate de avocatul Cireș Isae, pentru care a achitat suma de 15000 (cincisprezece mii) lei, fapt confirmat prin ordinul de plată anexat la materialele dosarului (f. d. 148, vol. I).

Potrivit practicii CEDO, cheltuielile pentru asistența juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate și rezonabile ca mărime. Cuantumul cheltuielilor pentru asistența juridică trebuie astfel stabilit, încât acestea să fie rezonabil şi să nu constituie sume excesive.

În circumstanțele descrise, instanța ajunge la concluzia de a încasa de la SRL „Nicoli-Florin” în beneficiul SRL „Ciocîrlia-AF” cheltuielile de judecată cu titlu de taxă de stat în mărime de 7170 (șapte mii o sută șaptezeci) lei și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 15000 (cincisprezece mii) lei, ca fiind cheltuieli de asistență juridică necesare şi rezonabile.

Având în vedere ansamblul considerentelor expuse supra, instanța de judecată învestită cu examinarea litigiului deferit judecății în prezenta speță, nu poate găsi o altă elucidare a cazului decât cea clarificată mai sus, de vreme ce concluzia instanţei este consecința dedusă în urma prezentării probelor de către părţi, or, în conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) sprijinite cu dispoziţia art. 119 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel, iar probele se adună şi se prezintă de către părţi.

În conformitate cu prevederile art. art. 236, 238-241 din Codul de procedură civilă al RM, instanța de judecată

Dispozitivul

h o t ă r ă ş t e:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Cireș Isae, în interesele SRL „Ciocîrlia-AF” către SRL „Nicoli-Florin”, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, cu privire la încetarea proprietății comune asupra terenului prin divizare.

Se dispune încetarea proprietății comune pe cote-părți a SRL „Ciocîrlia-AF” și SRL „Nicoli-Florin” asupra terenului cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, *****.

Se dispune formarea din bunul imobil inițial – teren cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, *****, destinația „Terenuri din intravilanul localităților”, modul de folosință „neproductive” cu suprafața de 0,1830 ha, *prin divizare*, conform Variantei 2 din studiul privind posibilitatea formării bunului imobil din 10 mai 2024, elaborat de inginerul cadastral *****, a următoarelor bunuri:

1) – bunul imobil cu nr. cadastral *****. (Teren nr. 1), amplasat pe adresa: mun. Chișinău, sec. Botanica, *****, cu suprafața de 0,0740 ha, destinația „Terenuri din intravilanul localităților”, modul de folosință „neproductive”, cu amplasarea următoarelor construcții: *****.01; *****.05 și *****.07;

Terenul nr. 1 după procedura de formare a bunului imobil rămâne în proprietatea SRL „Ciocîrlia-AF”, c/f *****, cotă-parte ½ și SRL „Nicoli-Florin”, ***** cotă-parte ½.

Terenul nr. 1 a-l greva cu servitute (drept de trecere pe suprafața de 124 m^2) în favoarea terenurilor nr. cadastral *****.____(Teren nr. 1) și *****.____(Teren nr. 3), conform Variantei 2 de formare din studiul privind posibilitatea formării bunului imobil din 10 mai 2024.

2) - bunul imobil cu nr. cadastral *****. (Teren nr. 2), amplasat pe adresa: mun. Chișinău, sec. Botanica, *****, cu suprafața de 0,0545 ha, destinația „Terenuri din intravilanul localităților”, modul de folosință „neproductive”, cu amplasarea următoarelor construcții: *****.03 și *****.04;

Terenul nr. 2 după procedura de formare a bunului imobil rămâne în proprietatea privată a SRL „Ciocîrlia-AF”, c/f *****, cotă-parte 1.0.

3) - bunul imobil cu nr. cadastral *****. (Teren nr. 3), amplasat pe adresa: mun. Chișinău, sec. Botanica, *****, cu suprafața de 0,0545 ha, destinația „Terenuri din intravilanul localităților”, modul de folosință „neproductive”, cu amplasarea următoarelor construcții: *****.02 și *****.06;

Terenul nr. 3 după procedura de formare a bunului imobil rămâne în proprietatea privată a SRL „Nicoli-Florin”, ***** cotă-parte 1.0.

Se încasează de la SRL „Nicoli-Florin” în beneficiul SRL „Ciocîrlia-AF” cheltuielile de judecată cu titlu de taxă de stat în mărime de 7170 (șapte mii o sută șaptezeci) lei și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 15000 (cincisprezece mii) lei.

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

Președintele ședinței,
judecătorul Svetlana Cușnir