Dosarul nr.2c-358/23
Nr.2-23021233-12-2c-10022023-1

H O T Ă R Â R E
ÎN NUMELE LEGII

16 mai 2024
mun.Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
în componenţă :
Judecător, preşedinte de şedinţă - Potînga Iurie
Grefier - Lucinschi Cristina

a judecat în şedinţa de judecată publică cauza civilă la acţiunea formulată de ”INAMSTRO” SRL împotriva ÎCS ”AUTOMARD SERVICE” SRL, ”GOOD INVEST” SRL și SC ”MAGIC-CONS” SRL, intervenient accesoriu IP Agenția Servicii Publice privind încetarea proprietății comune pe cote-părți cu partajarea bunului în natură prin separare și formarea bunurilor imobile, precum și cererea de precizare a obiectului acțiunii – și –

A C O N S T A T A T :

I. Aspecte de procedura.

Inițial prin acțiunea înregistrată pe rolul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru la data de 09.02.20123 sub nr.053/2-4558, reclamanta ”INAMSTRO” SRL prin intermediul avocatei Roșca Rodica împuternicită avocațial au chemat în judecată, în contradictoriu pe pârâții ÎCS ”AUTOMARD SERVICE” SRL, ”GOOD INVEST” SRL și SC ”MAGIC-CONS” SRL, intervenient accesoriu IP Agenția Servicii Publice privind încetarea proprietății comune pe cote-părți cu partajarea bunului în natură prin separare și formarea bunurilor imobile (f.d.5-39).

Reclamanta și-a întemeiat acțiunea în baza prevederilor art.552, 543, 544, 546, 557, 564 din Codul civil, art. 166-167 Cod de procedură civilă.

Cererea înaintată a fost timbrată cu taxă de stat în mărime de 49.930,00 lei, fapt confirmat prin ordinele de încasare a numerarului nr.9791 din 20.01.2023 și nr.9792 din 20.01.2023 (f.d.3-4).

Potrivit fișei de repartizare din data de 10.02.2023 cererea a fost repartizată prin intermediul PIGD în mod aleatoriu completului de judecată – judecător Potînga Iurie (f.d.1). Prin încheierea judecătorească din data de 14.02.2023 acțiunea a fost acceptată și pusă pe rol spre judecare în procedura contencioasă.(f.d.40)

II. În cadrul pregătirii cauzei pentru dezbaterile judiciare :

Reprezentantul părții reclamante ”INAMSTRO” SRL a depus înscrisuri - proiectul și raportul lucrărilor cadastrale de formare a bunului imobil prin separare elaborat de SRL ”Geoinfosistem” (f.d. 83-111). Ulterior reprezentantul reclamantei a depus o cerere suplimentară prin care a precizat obiectul acțiunii privind încetarea proprietății comune pe cote-părți cu partajarea bunului în natură prin separare și formarea bunurilor imobile cu solicitarea de examinare în lipsă (f.d. 60-62, 118-120, 121-125). Reprezentanții pârâților ÎCS ”AUTOMARD SERVICE” SRL și SC ”MAGIC-CONS” SRL la fel au depus cereri de examinare în lipsă explicație/referință cu înscrisuri atașate (f.d.112-114, 116-117)

III. Soluționarea cererii.

La data de 16 mai 2024 instanța a soluționat cauza și a adoptat dispozitivul hotărârii, prin care a admis acțiunea precizată formulată de formulată de ”INAMSTRO” SRL împotriva ÎCS ”AUTOMARD SERVICE” SRL, ”GOOD INVEST” SRL și SC ”MAGIC-CONS” SRL privind încetarea proprietății comune pe cote-părți cu partajarea bunului în natură prin separare și formarea bunurilor imobile. S-a încetat proprietatea comună pe cote-părţi prin partaj a bunului imobil amplasat în mun.Chişinău str. *****, nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 7.783,9 m.p., între reclamantul ”INAMSTRO”SRL (cota parte 50%) şi pârâții ICS ”AUTOMARD SERVICE” SRL (cota parte 20%), ”GOOD INVEST”’ SRL(cota parte 20%), SC”MAGIC-CONS” SRL(cota parte 10%). S-a partajat proprietatea comună pe

cote-părți a bunului imobil amplasat în mun.Chişinău str. *****, nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 7783,9 m.p. potrivit proiectului și raportului lucrărilor cadastrale de formare a bunului imobil prin separare elaborat de SRL ”Geoinfosistem” în felul următor: S-a atribuit reclamantului ”INAMSTRO” SRL în natură şi proprietate prin formarea următoarelor bunuri imobile și anume: bunul imobil cu nr.cadastral *****(subsol); nr.cadastral *****(parter); nr.cadastral *****(etaj 1); nr.cadastral *****(etajul 2); nr.cadastral *****(etajul 3); nr.cadastral *****(etajul 4), amplasat in mun.Chişinău, str.*****, cu suprafaţa totală de 3.925,5 m.p., ceea ce constituie 50,43% din suprafaţa totală de 7.783,9 m.p., a construcţiei 02, cu destinaţia clădire administrativă, modul de folosinţă - nelocativă, cota parte - 1,0. S-a atribuit pârâților ÎCS ”AUTOMARD SERVICE” SRL, ”GOOD INVEST” SRL și SC ”MAGIC-CONS” SRL în natură şi proprietate prin formarea următoarelor bunuri imobile și anume: bunul imobil cu nr.cadastral *****(subsol), nr.cadastral *****(parter); nr.cadastral *****(etajul 1); nr.cadastral *****(etajul 2); nr.cadastral *****(etajul 3); nr.cadastral *****(etajul 4); amplasat in mun.Chişinău, str.*****, cu suprafaţa totală de 3.925,5 m.p., ceea ce constituie 49,57% din suprafaţa totală de 7.783,9 m.p., a construcţiei 02, cu destinaţia clădire administrativă, modul de folosinţă – nelocativă, cota parte 40% - ÎCS ”AUTOMARD SERVICE” SRL, cota parte 40% - ”GOOD INVEST” SRL și cota parte 20% - SC ”MAGIC-CONS” SRL. Hotărârea servește temei pentru efectuarea modificărilor corespunzătoare de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile în registrul bunurilor imobile (f.d.130).

IV. Calea de atac formulată în cauză.

Împotriva dispozitivului hotărârii de către reprezentații pârâților ”GOOD INVEST” SRL, ÎCS ”AUTOMARD SERVICE” SRL și SC ”MAGIC-CONS” SRL, au fost promovate cereri de apel, înregistrate la secretariatul instanței în data de 12.06.2024, 13.06.2024 și 17.06.2024, care a fost recepționată de grefă la data de 13.06.2024, 17.06.2024 și 24.06.2024 și transmise judecătorului în aceleași zile, motiv pentru care, în temeiul prevederilor art.236 din Codul de procedură civilă, în interiorul termenului legal, instanța a întocmit hotărârea integrală.

V. Argumentele părților:

Reclamanta ”INAMSTRO” SRL prin intermediul avocatei Roșca Rodica împuternicit avocațial prin mandat de avocat seria MA nr.1816896 din 02.12.2022 (f.d.2), în motivarea acțiunii inițiale a învederat că la data de 22.02.2021, ”GOODWILL MANAGEMENT” SRL şi ICS ”AUTOMARD SERVICE” SRL, ”GOOD INVEST” SRL, SC ”MAGIC-CONS” SRL, denumiți asociați, au încheiat contract de societate civilă. Conform prevederilor clauzei II al contractului menționat obiectul acestuia îl constituia asocierea părților in cadrul unei societăți civile denumită ”Sfintul Petru”, întru organizarea construcției și darea in exploatare a imobilului clădirea de alimentație publică şi birouri, spatii de parcare subterane, amenajarea terenului aferent şi a spațiilor de parcare la sol, amplasat in str. *****, mun.Chişinău, cod cadastral:*****conform documentației de proiect, elaborate şi aprobate de asociați. Conform clauzei 2.4 al contractului prenotat, scopul societății constituia ridicarea construcției clădirii (str. *****, mun. Chisinau, cod cadastral:*****) de alimentație publică şi birouri, spații de parcare subterană, cu o suprafață minimă de 6600 mp, prin aportul comun al asociaților intru utilizarea ulterioară a construcției intru satisfacerea necesităților proprii repartizând asociaților cote părți din bunul imobil nou creat, cu titlu de proprietate privată dobândită în temeiul art. 509 (1)CC RM.

Conform clauzei III al contractului menționat, fiecare din părțile litigioase urma să contribuie la realizarea obiectului societății civile prin următoarele aporturi: Pârâta SC MAGIC-CONS SRL aloca imobilul din str. *****, mun. Chisinau, cod cadastral:*****, inclusiv prin acordarea suportului in obținerea s coordonarea documentației de proiect, a actelor de recepție finală şi darea in exploatare a construcției, urmând a deveni proprietarul a 10% din construcția edificată (pct. 4.5). "GOODWILL MANAGEMENT SRL se obliga să administreze societatea civilă, să execute lucrările de construcție menționate in contract, inclusiv prin contribuția la costurile edificării construcției, cu excepția aporturilor financiare ale celorlalți asociat urmând a deveni proprietarul a 50% din construcția edificată (pct. 4.9) Pârâta ICS "AUTOMARD SERVICE SRL. se obliga să contribuie prin achitarea sumei de 600 000 lei, urmând a deveni proprietarul a 20% din construcția edificat (pct. 4.7). Pârâta "GOOD INVEST” SRL se obliga să contribuie prin achitarea sumei de 600.000 lei, urmând a deveni proprietarul a 20% din construcția edificat (pct. 4.8). Menționează că Clauza VII al contractului in speță statua că încetarea societății civile va surveni in

rezultatul construirii, finisării, punerii in exploatare a imobilului şi repartizarea beneficiilor şi pierderilor suportate de fiecare asociat. Astfel, prin actul de recepție finală nr.001 din 05.04.202. înregistrat la organul cadastral la 15.04.2022. imobilul amplasat in mun. Chişinău, sector Rişcani, str.*****,cu nr.cadastral:*****. a fost transmis in exploatare, fiecăruia din părțile litigioase revenindu-i cotele părți statuate in capitolul III al contractului de societate civilă, fapt confirmat de extrasul din RBI eliberat de la ASP.

A arătat că obiectul contractului de societate civilă din 22.02.2021 a fost realizat şi executat integral, și consideră că acesta a încetat de drept, fiind executate de către toate părțile obligațiile asumate şi obținând beneficiile pentru care s-a constituit societatea civilă, astfel devenind coproprietari ai imobilul menționat. Referindu-se la prev. art.543-544CC RM a invocat că din motivul disensiunilor privind gestionarea bunului imobil in litigiu, ”GOODWILL MANAGEMENT” SRL a înaintat pârâților o notificare prin care a solicitat achiziția cotei-părți a acesteia, respectând prevederile legale referitoare la dreptul de preemțiune. Or, potrivit prev. art. 552 CC RM, în cazul vânzării unei cote-parți din bunurile proprietate comună pe cote-părți, cu excepția vânzării la licitație, ceilalți coproprietari au un drept de preemțiune în privința cotei-părți care se vinde. Dispozițiile art. 1143-1150 rămân aplicabile Susține că în contextul în care nici un pârât nu și-a manifestat acordul de a achiziționa cota parte de 50% din imobilul in litigiu, acesta a fost înstrăinat reclamantei ”INAMSTRO” SRL. Prin urmare, la data de 11.10.2022 ”GOODWIL MANAGEMENT” SRL şi ”INAMSTRO” SRL au încheiat un contract de vânzare-cumpărare, în rezultatul căruia reclamanta ”INAMSTRO” SRL a devenit proprietarul cotei-părți în mărime de 50% din imobilul cu nr.cadastral *****, amplasat în mun. Chişinău, sector Râșcani, str. *****. In virtutea tranzacției de vânzare-cumpărare menționate şi a prev. art. 543 alin.(1) Cod Civil RM reclamanta ”INAMSTRO” SRL a devenit proprietarul a jumătate din bunul imobil amplasat in mun. Chişinău, sector Rişcani, str.*****, constituit din încăperi cu statut locativ și nelocativ, pe care le gestionează cu acordul celorlalți coproprietari.

Invocă că potrivit art. 546 CC RM, fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul proprietate comună pe cote-părți in măsura care nu schimbă destinația hi si am aduce atingere drepturilor celorlalți coproprietari (2) Modul de folosire a bunului comun se stabilește prin acordul coproprietarilor sau in caz de divergențe prin hotărâre judecătorească in baza unei aprecieri, echitabile a intereselor tuturor coproprietarilor.

Susține că, in procesul de gestionare a cotei sale părți din bunul imobil menționat, reclamanta/proprietarul actual, întâlnește dificultăți considerabile, în contextul in care ceilalți coproprietari se opun cu vehemență, unor propuneri sau soluții care ar eficientiza folosirea şi exploatarea bunului respectiv, creând, astfel, impedimente intru exercitarea liberă a drepturilor sale asupra cotei-parți. A relatat că disensiunile apărute între părți au încercat a fi remediate prin înaintarea solicitărilor verbale, in repetate rânduri, intru eliberarea acordului tuturor coproprietarilor privind formarea bunului imobil in aşa mod încât să acționeze in interesul tuturor părților, evitând lezarea drepturilor și intereselor reciproce. Relevă că în contextul in care anterior coproprietari au acceptat tacit propunerile emise a fost înaintată o notificare, prin care s-a solicitat acordul amiabil intru formarea (partajarea) bunului comun, în natură, conform cotelor-părți ce le dețin fiecare co-proprietar, in conformitate cu variantele elaborate in strictă corespundere cu legislația în vigoare si a intereselor fiecăreia din parți.

S-a referit și la prev. art. 557 alin.(1) CC RM, potrivit cărora încetarea proprietății comune pe cote-parți prin partaj poate fi cerută oricând de către oricare dintre coproprietari dacă legea contractului sau hotărârea judecătorească nu prevede altfel. Aliniatul (3) al aceluiași articol stabileşte că partajul poate fi făcut prin contractate de partaj intre coproprietari sau, in absenta unui contract de partaj.

Afirmă că eventuala acceptare a modalității de formare a bunului imobil in speță, ar fi facilitat si eficientizat exploatarea şi folosirea acestuia, conform strategiilor şi directivelor stabilite de fiecare coproprietar in parte, in mod independent, conform propriei discreții, asumându-si responsabilității, riscuri şi obligații fără a implica ceilalți coproprietari. Or, conform art.561 CC RM, partajul bunului proprietate comună pe cote-părți se face in natură, proporțional cotei-părți a fiecărui coproprietar

Prin răspunsul din 19.12.2022, la notificarea înaintată, pârâții și-au exprimat refuzul la solicitarea înaintată, invocând faptul neatingerii scopului contractului de societate civilă din 22.02.2021, fără a se expune mai detaliat, motiv din care a fost intentată o acțiune judiciară.

În acest sens s-a referit la prev. art.557 CCRM, potrivit cărora încetarea proprietății comune pe cote-parți prin partaj poate fi ceruta oricând de către oricare dintre coproprietari dacă legea contractul sau hotărârea judecătorească nu prevede altfel al.(3) Partajul poate fi făcut prin contract de partaj între coproprietari sau în absența unui contract de partaj, prin hotărâre judecătorească prin introducerea unei acțiuni de partaj de către oricare dintre coproprietari Art. 564 al.(1) CCRM, fiecare coproprietar devine proprietarul exclusiv al bunului sau al sumei de bani atribuite numai de la data partajului, cu excepția bunurilor imobile și altor bunuri asupra cărora dreptul de proprietate apare, conform legii, la data înregistrării în registrul de public de publicitate corespunzător. (2) Actele încheiate, în condițiile legii, de un coproprietar asupra bunului proprietate comună pe cote-părți rămân valabile și sint opozabile celui care a dobândit bunul în urma partajului (3) Partajul nu afectează drepturile reale ale terților asupra bunului constituite înainte de partaj. (4) Garanțiile constituite de un coproprietar asupra cotei sale părți se strămuta de drept asupra bunului sau a sumei de bani atribuite prin partaj.

Inițial reclamanta ”INAMSTRO” SRL a cerut încetarea proprietății comune pe cote-părți a bunului imobil amplasat in str. *****. mun. Chișinău, cod cadastral:*****, cu suprafața de 7783.9 m.p. prin divizare între reclamanta INAMSTRO SRL si pârâții ICS AUTOMARD SERVICE SRL. "GOOD INVEST SRL, SOMAGIC-CONS SRL atribuindu-i, in natura reclamantei INAMSTRO SRL cotă parte de 50% din imobil; divizarea bunului imobil amplasat in str. *****. mun. Chișinău, cod cadastral:*****. cu suprafața de 7783,9 m.p. prin formarea următoarelor bunuri imobile: bunului imobil nelocativ (încăpere izolată cu numărul cadastral:*****:001 din str. *****. mun. Chișinău, cu suprafața de 621.3 mp ce reprezintă 8.11% din cota parte aferentă din construcția cu numărul cadastral: *****din str. ***** mun. Chișinău; bunului imobil nelocativ (încăpere izolată) cu numărul cadastral:*****din str. *****, mun. Chișinău, cu suprafața de 617.5 m.p.. ce reprezintă 8,06% din cota parte aferentă din construcția cu numărul cadastral ***** din str. ***** mun. Chișinău; bunului imobil nelocativ (încăpere izolata) cu numărul cadastral:0100420,470.02.003 din str. *****, mun. Chișinău, cu suprafața de 606.3 m.p... ce reprezintă 7.91% din cota parte aferentă din construcția cu numărul cadastral:***** din str. ***** mun. Chișinău; bunului imobil nelocativ (încăpere izolată) numărul cadastral:*****din str. *****, mun. Chișinău, cu suprafața de 592,6 m.p.. ce reprezintă 7,73% din cota parte aferentă din construcția cu numărul cadastral:*****din str. ***** mun. Chișinău; bunului imobil nelocativ (încăpere izolată) numărul cadastral:*****din str. *****, mun Chișinău, cu suprafața de 606,4 m.p., ce reprezintă 7,91% din cota parte aferentă din construcția cu numărul cadastral:***** din str. ***** mun. Chișinău; bunului imobil nelocativ (încăpere izolată cu numărul cadastral:0100420,470,02.006 din str. *****. mun. Chișinău, cu suprafața de 714,6 m.p., ce reprezintă 9,32% din cota parte aferentă din construcția cu numărul cadastral:***** din str. *****. mun. Chișinău; bunului imobil nelocativ (încăpere izolată). cu numărul cadastral:*****din str. *****, mun. Chișinău, cu suprafața de 606.3 m.p. ce reprezintă 7.91% din cota porte aferentă din construcția cu numărul cadastral:***** din str. Avram Iancu mun. Chișinău; bunului imobil nelocativ (încăpere izolata) cu numarul cadastral:*****din str. *****, mun. Chisinau, cu suprafața de 714,6 m.p., ce reprezintă 9.32% din cota parte aferentă din construcția cu numărul cadastral:***** din str. *****, mun.Chișinău; bunului imobil nelocativ (încăpere izolată) numarul cadastral:0100420,470.02.09 din str. *****. mun. Chișinău, cu suprafața de 727.8 mp ce reprezintă 9.50% sin cota parte aferenta din construcția cu numărul cadastral:***** din str. *****.bunului imobil nelocativ (încăpere izolată) cu numarul cadastral *****.10 din str. *****. mun. Chișinău, cu suprafața de 592,6 m.p., ce reprezintă 7.73% din cota parte aferentă din construcția cu numărul cadastral:***** din str. *****, mun. Chișinău; bunului imobil nelocativ (încăpere izolată) cu numărul cadastral:*****.011 din str. *****. mun. Chisinau, cu suprafața de 638,8 m.p, ce reprezintă 8,33% din cota parte aferentă din construcția cu numărul cadastral ***** din str. ***** mun.Chișinău; bunului imobil nelocativ (încăpere izolată) cu numarul cadastral:*****.012 din str. *****, mun. Chișinău, cu suprafața de 626,5 m.p.. ce reprezintă 8,17% din cota parte aferentă din construcția cu numărul cadastral:***** din str. ***** mun. Chisinău și atribuirea in proprietate exclusivă (cota 1,0) reclamantului "INAMSTRO SRL a bunului

imobil nelocativ (încăpere izolată) CU numărul cadastral:*****din str. *****, mun. Chişinău, cu suprafaţa de 621.3 m.p.. ce reprezintă 8,11% din cota parte aferentă din construcţia cu numărul cadastral:***** din str. *****. mun. Chişinău; bunului imobil nelocativ (încăpere izolată) cu numarul cadastral:*****din str. *****, mun. Chisinau, cu suprafaţa de 606,3 m.p.. ce reprezintă 7.91% din cota parte aferentă din construcţia cu numărul cadastral:***** din str. ***** mun. Chişinău; bunului imobil nelocativ (incăpere izolată) cu numărul cadastral: *****din str. *****, mun.Chişinău, cu suprafaţa de 606,4 m.p.. ce reprezintă 7,91% din cota parte aferentă din construcţia cu numărul cadastral:*****din str. ***** mun. Chişinău; bunului imobil nelocativ (încăpere izolatá) cu numărul cadastral:*****din str. *****, mụn. Chişinău cu suprafaţa de 606,3 m.p., ce reprezintă 7,91% din cota parte aferentă din construcţia cu numărul cadastral:***** din str. *****. mun. Chişinău; bunului imobil nelocativ (încăpere izolată) cu numărul cadastral:*****din str. *****. mun. Chişinău, c suprafaţa de 714.6 m.p., ce reprezintă 9.32% din cota parte aferentă din construcţia cu numărul cadastral:***** din str. *****. mun. Chişinău; bunului imobil nelocativ (încăpere izolată) cu numărul cadastral:*****.011 din str. *****, mun. Chişinău, cu suprafaţa de 638,8 m.p., ce reprezintă 8,33% din cota parte aferentă din construcţia cu numărul cadastral: ***** din str. ***** mun. Chişinău.

Ulterior în cadrul fazei pregătitoare a procesului reclamanta ”INAMSTRO” SRL a formulat o cerere de precizare a obiectului acțiunii prin care a cerut încetarea proprietății comune pe cote părți a bunului imobil amplasat în str. *****, mun. Chişinău,cod cadastral:*****, cu suprafaţa de 7783,9 m.p., prin separarea intre reclamantei „INAMSTRO"SRL şi pârâții ICS "AUTOMARD SERVICE" SRL, "GOOD INVEST" SRL, SC"MAGIC-CONS" SRL atribuindu-i, in natură, reclamantului INAMSTRO"SRL cotă parte de 50% din imobil; separarea bunului imobil amplasat in str. *****, mun. Chişinău,cod cadastral:*****, cu suprafaţa de 7783,9 m.p., prin formarea următoarelor bunuri imobile: bunul imobil cu numărul cadastral *****(subsol); *****(parter); *****(etajul 1); *****(etaj 2); *****(etajul 3); *****(etajul 4), amplasat in mun. Chişinău, str.*****,cu suprafaţa totală de 3925,5 m.p., ceea ce constituie 50,43% din suprafaţa totală de 7783,9 m.p., a construcției 02, cu destinaţia clădire administrativă, modul de folosință nelocativă, cota parte 1,0 să fie atribuit in natură şi proprietate reclamantei Inamstro SRL; partajarea bunului imobil conform modalității indicate de compania ”GEOINVENTPRIM” SRL şi anume: bunul imobil cu numărul cadastral *****(subsol); *****(parter); 00420.470.02.004 (etajul 1); **********(etajul 2); *****(etajul 3); *****(etajul 4); amplasat in mun. Chişinău, str. *****, cu suprafaţa totală de 3925,5 m.p., ceea ce constituie 49,57% din suprafaţa totală de 7783,9 m.p., a construcției 02, cu destinația clădire administrativă, modul de folosință nelocativă, cu atribuirea acestora in proprietate pârâților AUTOMARD SERVICE SRL (cota parte 40%); GOOD INVEST SRL (cota parte 40%), MAGIC CONS SRL (cota parte 20%); Bunul imobil cu numărul cadastral *****(subsol); *****(parter); *****(etaj 1); *****(etajul 2); *****(etajul 3); *****(etajul 4), amplasat in mun. Chişinău, str. *****,cu suprafaţa totală de 3925,5 m.p., ceea ce constituie 50,43% din suprafaţa totală de 7783,9 m.p., a construcției 02, cu destinația clădire administrativă, modul de folosință nelocativă, cota-parte 1,0, cu atribuirea acestora în proprietate reclamantei Inamstro SRL; obligarea Agenției Servicii Publice de a înregistra in Registrul bunurilor imobile, bunurile imobile formate prin separare şi dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile atribuite reclamantei "INAMSTRO"SRL.

Susține, că în contextul in care bunul imobil in litigiu al cărui coproprietar este reclamantul, nu poate fi folosit de către acesta după destinația stabilită, au fost propuse două modalități de partajare a imobilului, axate pe raporturile de formare a bunurilor imobile emise de societățile GEOINVENTPRIM SRL şi GEOINFOSISTEM SRL. Ca rezultat al examinării modalităților de partajare a bunului in litigiu, atât societatea GEOINVENTPRIM SRL cit și GEOINFOSISTEM SRL expun modalitatea de partajare a bunului imobil prin separare, in fel următor: bunul imobil cu numărul cadastral *****(subsol); *****(parter); *****(etajul 1); *****(etajul 2); *****(etajul 4); *****(etajul 4) amplasat in mun.Chişinău, str.*****, cu suprafaţa totală de 3925,5 m.p., ceea ce constituie 49,57% din suprafaţa totală de 7783,9 m.p., a construcției 02, cu destinația clădire administrativă, modul de folosință nelocativă, să fie atribuită in proprietate pârâților AUTOMARD SERVICE SRL (cota parte 40%); GOOD INVEST SRL (cota parte 40%), MAGIC CONS SRL (cota parte 20%); Bunul imobil cu numărul cadastral *****(subsol); *****.001(parter); *****(etaj 1); *****.005(etajul 2); *****.007(etajul

3);*****(etajul 4), amplasat in mun. Chișinău, str. *****,cu suprafața totală de 3925,5 m.p., ceea ce constituie 50,43% din suprafața totală de 7783,9 m.p., a construcției 02, cu destinația clădire administrativă, modul de folosință nelocativă, cota parte - 1.0 să fie atribuit in natură şi proprietate reclamantului Inamstro SRL.;

A menționat că la expunerea modalităților de separare, s-a luat in considerație faptul că, în conformitate cu informația publică, beneficiarul efectiv al celor trei pârâți este o singură persoana-Valeriu BOICENCO. La fel a arătat că in proxima apropiere de clădirea din litigiu, se află un alt imobil, care aparține cu drept de proprietate societății GOOD INVEST SRL. În același ordine de idei, a evidențiat că imobilul in litigiu dispune doar de 2 ascensoare, amplasate in partea clădirii pe care o propunem de a fi separată şi atribuită pârâților, fapt ce reprezintă un avantaj considerabil pentru pârâți, ori accesul in această parte a clădirii va fi mai rapid și sigur. Cealaltă parte a imobilului in litigiu, care nu dispune de ascensoare, reclamanta solicită să ii fie atribuită acestuia, asumându-și cheltuielile corespunzătoare pentru instalarea acestora. A mai remarcat că, in partea de imobil pe care o solicită reclamantul, conform planului general anexat, este construită o galerie, ce reprezintă cale de acces de utilitate publică, cu o suprafață de circa 150 m.p, fapt ce reprezintă un alt dezavantaj pentru pârât, in sensul că suprafața care ii va fi atribuită va fi diminuată cu suprafața galeriei existente. Consideră că toate aceste concesiuni, sunt justificate prin faptul că reclamantul doreşte o examinare rapidă a prezentului litigiu, or situația existentă, îl împiedică să utilizeze bunul după scopul pentru care a fost edificat, să-şi recupereze cheltuielile şi investițiile efectuate şi să obțină un venit din exploatarea acestuia. În drept și-a întemeiat cererea în baza prev.art.56, 60 C.proc.civ., art.552, 543, 544,546, 557,56, 564 C.civ.

Pârâta AUTOMARD SERVICE SRL fiind citată legal pentru termenele de judecată fixate (f.d.42-43) s-a prezentat prin intermediul reprezentantului său ales și împuternicit avocațial, avocatul Bondarenco Andrei (f.d.49) și a depus cereri de amânare a examinării cauzei fiind admise de instanță (f.d.50, 55), iar la termenul de judecată din data de 16.05.2024 *pârâta AUTOMARD SERVICE SRL* în persoana administratorului Tacu Natalia a depus cerere de examinare în lipsă (f.d.113-114). *Co-pârâta MAGIC CONS SRL* fiind citată legal în ședințele de judecată nu s-a prezentat, depunând cereri de amânarea examinării cauzei (f.d.52). Ulterior la termenul de judecată din data de 16.05.2024 *pârâta MAGIC CONS SRL* în persoana administratorului Petrova Anna a depus cerere de examinare în lipsă (f.d.116-117) *Co-pârâta GOOD INVEST SRL* fiind citată legal în ședințele de judecată nu s-a prezentat, depunând cereri de amânarea examinării cauzei (f.d.58). Ulterior la termenul de judecată din data de 16.05.2024, nu s-a prezentat, fiind îndeplinită procedura legală de citare, cauza fiind pasibilă examinării în lipsa acestuia. Cu toate că pârâții *AUTOMARD SERVICE SRL, MAGIC CONS SRL* și *GOOD INVEST SRL* au fost citați legal, nu s-au prezentat în fata instanței pentru a arata probele si mijloacele de apărare, instanța a considerat îndeplinită procedura de citare a părții pârâte și a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

VI. Soluția, considerentele și aprecierea instanței.

Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului și verificând circumstanțele invocate în raport cu probele administrate, instanța constată următoarele motive de fapt și de drept.

În drept, instanţa reține drept incidente prevederile art.20 alin. (1) din Constituţia Republicii Moldova, orice persoană are dreptul la satisfacţie efectivă din partea instanţelor judecătoreşti competente împotriva actelor care violează drepturile, libertăţile şi interesele sale legitime.

Conform art.543 alin. (1) din Codul civil al Republicii Moldova, proprietatea este comună în cazul în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulţi titulari.

Conform art. 545 alin. (1) din Codul civil al Republicii Moldova, fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părți ideale din bunul comun.

În conformitate cu prevederile art. 546 alin.(1)-(4) din Codul civil al Republicii Moldova, fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul proprietate comună pe cote-părți în măsura care nu schimbă destinația lui și nu aduce atingere drepturilor celorlalți coproprietari. Modul de folosire a bunului comun se stabilește prin acordul coproprietarilor sau, în caz de divergențe, prin hotărâre judecătorească în baza unei aprecieri echitabile a intereselor tuturor coproprietarilor. Coproprietarul este în drept să ceară în posesiune și folosință o parte din bunul comun corespunzător cotei sale, iar în caz de imposibilitate, să ceară coproprietarilor care posedă și folosesc bunul plata unei compensații echitabile. Coproprietarul care

exercită în mod exclusiv folosința bunului comun fără acordul celorlalți coproprietari poate fi obligat la plata unei despăgubiri.

Potrivit prevederilor art. 557 alin.(1)-(4) din Codul civil al Republicii Moldova, încetarea proprietății comune pe cote-părți prin partaj poate fi cerută oricând de către oricare dintre coproprietari dacă legea, contractul sau hotărârea judecătorească nu prevede altfel. Partajul poate fi cerut chiar și atunci când unul dintre coproprietari a folosit exclusiv bunul, afară de cazul când l-a uzucapat, în condițiile legii. Partajul poate fi făcut prin contract de partaj între coproprietari sau, în absența unui contract de partaj, prin hotărâre judecătorească prin introducerea unei acțiuni de partaj de către oricare dintre coproprietari. Contractului de partaj i se aplică dispozițiile legale cu privire la actele juridice de dispoziție.

Potrivit prevederilor art. 561 alin.(1) și (4) din Codul civil al Republicii Moldova, partajul bunului proprietate comună pe cote-părți se face în natură, proporțional cotei-părți a fiecărui coproprietar. În cazul în care unui dintre coproprietari îi este atribuită o parte reală (lot de atribuire) mai mare decât cota sa parte, celorlalți coproprietari li se atribuie o sultă.

Dispozițiile art. 7 alin.(1)-(2) al Legii cu privire la formarea bunurilor imobile, nr. 354 din 28 octombrie 2004 stipulează că la formarea bunurilor imobile se vor respecta următoarele condiții principale: a) bunurile formate să corespundă destinației inițiale, să fie respectate normele de apărare împotriva incendiilor, normele sanitare, ecologice, urbanistice ori schimbarea destinației să se facă în cadrul procedurii de formare sau până la inițierea ei; b) să nu se formeze un bun imobil care nu va putea fi utilizat constant conform destinației sau ale cărui condiții de utilizare vor fi înrăutățite; c) bunul imobil format să fie asigurat cu drum de acces ori să fie posibilă instituirea servituții de trecere, să fie posibilă asigurarea, după necesitate, a terenurilor destinate construcției cu conducte de apă, cu canalizare etc.; d) încăperea izolată ce se formează să fie asigurată cu intrare separată; e) bunurile imobile să fie formate ca bunuri separate în fiecare unitate administrativ-teritorială dacă hotarele terenului ce se formează se intersectează cu hotarele diferitelor unități administrativ-teritoriale; f) configurația, dimensiunile și alți indici ai bunului imobil ce se formează să fie conforme cerințelor planului sau regimului stabilit dacă acest bun se formează pe un teritoriu unde există plan urbanistic al localității sau dacă este stabilit un regim special de folosință a terenului sau a construcției; g) să se țină cont, la formarea bunurilor imobile cu destinație agricolă, de normele agrotehnice, de alte norme și reguli prevăzute de legislație pentru această categorie de terenuri; h) proiectarea hotarelor terenurilor destinate construcțiilor, forma și dimensiunile lor să fie conforme normelor stabilite în legislația cu privire la urbanism; i) persoana interesată în formarea construcției, apartamentului, încăperii izolate ce implică lucrări pentru care, în conformitate cu legislația, se cere autorizație de construire să obțină o astfel de autorizație și să efectueze lucrări de construcție conform documentației de proiect. Nu se permite formarea de construcții neautorizate.

Prevederile art. 8 alin.(1)-(4) al Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28 octombrie 2004, stipulează că pot fi formate ca obiect independent de drept: a) terenurile cu sau fără construcții; b) construcțiile, inclusiv cele nefinalizate; c) apartamentele; d) încăperile izolate, dacă sânt respectate condițiile art. 7. Nu pot fi formate ca obiect independent de drept: a) încăperile din apartamente sau case individuale care nu corespund condițiilor prevăzute la art. 7; b) construcțiile auxiliare ale căror funcții sânt legate direct de construcția principală; c) instalațiile inginerești; d) anexele de deservire a gospodăriei, dacă este imposibilă specificarea dependenței lor funcționale sau dacă folosirea lor nu este definită; e) gardurile, pereții, bornele de hotar, alte instalații ale căror funcții sânt legate direct de teren sau de construcția principală. La cererea titularului de drept, bunurile imobile menționate la alin.(2) lit. b) și d) se pot forma ca obiect independent de drept numai după schimbarea modului de folosință sau destinației lor. În cazul divizării construcției în încăperi izolate, formate în modul stabilit de prezenta lege, în cadastrul bunurilor imobile se introduc datele despre construcție și încăperile izolate, în modul stabilit de organul central de specialitate în domeniul cadastrului. În acest caz, în decizia de formare se indică cota-parte aferentă fiecărei încăperi izolate din construcție. Cota-parte se calculează de către executantul lucrărilor de formare ca raport al suprafeței totale a încăperii izolate la suma suprafețelor totale ale tuturor încăperilor izolate din construcție.

În fapt, la data de 22.02.2021 ”GOODWILL MANAGEMENT” SRL şi ÎCS ”AUTOMARD SERVICE” SRL, ”GOOD INVEST” SRL, SC ”MAGIC-CONS” SRL, denumiți asociați, au încheiat un contract de societate civilă (f.d.11-17).

Conform prevederilor clauzei II al contractului menționat obiectul acestuia îl constituia asocierea părților in cadrul unei societăți civile denumită ”Sfântul Petru”, întru organizarea construcției și darea in exploatare a imobilului clădirea de alimentație publică şi birouri, spatii de parcare subterane, amenajarea terenului aferent şi a spațiilor de parcare la sol, amplasat in str. *****, mun. Chişinău, cod cadastral:*****conform documentației de proiect, elaborate şi aprobate de asociați.

Potrivit clauzei 2.4 al contractului sus-menționat, scopul societății constituia ridicarea construcției clădirii (str. *****, mun. Chisinau, cod cadastral:*****) de alimentație publică şi birouri, spații de parcare subterană, cu o suprafață minimă de 6600 mp, prin aportul comun al asociaților intru utilizarea ulterioară a construcției intru satisfacerea necesităților proprii repartizând asociaților cote părți din bunul imobil nou creat, cu titlu de proprietate privată dobândită în temeiul art. 509 (1)CC RM.

Potrivit clauzei III al contractului menționat, fiecare din părțile litigioase urma să contribuie la realizarea obiectului societății civile prin următoarele aporturi:

- SC ”MAGIC-CONS” SRL aloca imobilul din str. *****, mun. Chișinău, cod cadastral:*****, inclusiv prin acordarea suportului in obținerea s coordonarea documentației de proiect, a actelor de recepție finală şi darea in exploatare a construcției, urmând a deveni proprietarul a 10% din construcția edificată (pct. 4.5).
- ”GOODWILL MANAGEMENT” SRL se obliga să administreze societatea civilă, să execute lucrările de construcție menționate in contract, inclusiv prin contribuția la costurile edificării construcției, cu excepția aporturilor financiare ale celorlalți asociat urmând a deveni proprietarul a 50% din construcția edificată (pct. 4.9)
- ÎCS ”AUTOMARD SERVICE” SRL. se obliga să contribuie prin achitarea sumei de 600 000 lei, urmând a deveni proprietarul a 20% din construcția edificat (pct. 4.7).
- ”GOOD INVEST” SRL se obliga să contribuie prin achitarea sumei de 600.000 lei, urmând a deveni proprietarul a 20% din construcția edificat (pct. 4.8).

Conform clauzei VII al contractului menționat încetarea societății civile va surveni în rezultatul construirii, finisării, punerii in exploatare a imobilului şi repartizarea beneficiilor şi pierderilor suportate de fiecare asociat.

Potrivit actului de recepție finală nr.001 din 05.04.2021 înregistrat la organul cadastral în data de 15.04.2022. imobilul amplasat în mun. Chișinău, sector Râșcani, str.*****, cu nr.cadastral:***** a fost transmis în exploatare, fiecăruia din părțile litigioase revenindu-i cotele părți statuate in capitolul III al contractului de societate civilă, fapt confirmat de extrasul din RBI eliberat de la ASP (f.d.18-22).

După cum s-a stabilit obiectul contractului de societate civilă din 22.02.2021 a fost realizat şi executat integral de către toate părțile prin obligațiile asumate şi prin obținerea beneficiilor pentru care s-a constituit societatea civilă fiind încetata de drept, astfel devenind coproprietari ai imobilul menționat.

Potrivit afirmațiilor expuse de reprezentatul părții reclamante s-a reținut că din motivul disensiunilor privind gestionarea bunului imobil in litigiu, ”GOODWILL MANAGEMENT” SRL a înaintat pârâților o notificare prin care a solicitat achiziția cotei-părți a acesteia, respectând prevederile legale referitoare la dreptul de preemțiune. A menționat că în contextul în care nici un pârât nu și-a manifestat acordul de a achiziționa cota parte de 50% din imobilul in litigiu, acesta a fost înstrăinat reclamantei ”INAMSTRO” SRL.

Din actele depuse la dosar reiese că la data de 11.10.2022 ”GOODWIL MANAGEMENT” SRL şi ”INAMSTRO” SRL au încheiat un contract de vânzare-cumpărare nr.1-482 autentificat notarial de notarul Constantinescu Elena, în rezultatul căruia reclamanta ”INAMSTRO” SRL a devenit proprietarul cotei-părți în mărime de 50% din imobilul cu nr.cadastral *****, amplasat în mun. Chişinău, sector Râșcani, str. *****. In virtutea tranzacției de vânzare-cumpărare menționate reclamanta ”INAMSTRO” SRL a devenit proprietarul a jumătate din bunul imobil amplasat in mun. Chișinău, sector Râșcani, str.*****, constituit din încăperi cu statut locativ și nelocativ, pe care le gestionează cu acordul celorlalți coproprietari. (f.d.23-28, 29-30)

Potrivit afirmațiilor expuse de reprezentatul părții reclamante, s-a invocat că în procesul de gestionare a cotei-părți din bunul imobil menționat, reclamanta, înfruntă dificultăți considerabile, în contextul in care ceilalți coproprietari se opun unor propuneri sau soluții care ar eficientiza folosirea şi exploatarea bunului respectiv, creând, astfel, impedimente intru exercitarea liberă a drepturilor sale asupra cotei-parți. În acest sens disensiunile apărute între părți s-au încercat a fi remediate prin formularea unor solicitări verbale, intru eliberarea acordului tuturor coproprietarilor privind formarea bunului imobil in așa mod încât să acționeze in interesul tuturor părților, evitând lezarea drepturilor și intereselor reciproce. Din poziția relatată de reprezentantul părții reclamante rezultă că anterior coproprietari au acceptat tacit propunerile emise fiind adresată o notificare, prin care s-a solicitat acordul amiabil intru formarea (partajarea) bunului comun, în natură, conform cotelor-părți ce le dețin fiecare co-proprietar, in conformitate cu variantele elaborate in strictă corespundere cu legislația în vigoare si a intereselor fiecăreia din parți (f.d.31-38).

Instanța notează că partajul bunului proprietate comună pe cote-părți se face în natură, proporţional cotei-părți a fiecărui coproprietar. Astfel prin partajul în natură înțelegem când o parte din bun revine fiecărui coproprietar. Se aplică doar în cazul în care bunul proprietate comună pe cote-părți este divizibil și este comod partajabil. Prin urmare în cazul coproprietății, prin partaj, bunul sau bunurile stăpânite în comun pe cote-parți sunt împărțite materialmente intre copărtași, fiecare dintre aceștia devenind proprietarul exclusiv asupra unui anume bun sau părți materiale din bun dintre cele ce formau obiectul coproprietății. Conform practicii judiciare, va fi necesară o expertiză sau o concluzie a specialistului care să constate dacă partajul în natură este posibil și după caz care sunt variantele de partaj, urmând ca instanța să atribuie fiecărui dintre coproprietari o parte partajabilă din bun.

În cauză de către partea reclamantă a fost prezentată mai multe concluzii tehnice în construcții de partajare a imobilului, axate pe raporturile de formare a bunurilor imobile emise de societățile GEOINVENTPRIM SRL şi GEOINFOSISTEM SRL împotriva cărora nu s-au formulat obiecțiuni.(f.d.83-110)

Potrivit concluziei specialistului întocmită de SRL ”Geoinfosistem” (proiectul/propunere de formare a bunului imobil cu nr.cadastral *****, situat în mun. Chişinău, sector Râșcani, str.***** la cererea reclamantei din 18.01.2024 s-a decis propunerea formării din bunul imobil inițial, înregistrat in registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral ***** amplasat pe adresa mun. Chișinău, sect. Râșcani str. ***** cu suprafața totală 7783.9 m/p., suprafața la sol 1491,2 m/p.: destinația clădire administrativă, modul de folosință nelocative ce aparține cu drept de proprietate S.C."AutoMard-Service"SRL (*****), codul personal 1003600028912 (20% cotă parte); S.C."Good Invest"SRL (*****), codul personal 1017600026467 (20% cotă parte); S.C."Magic-Cons"SRL (*****), codul personal *****(10% cotă S.C. "Inamstro"SRL (*****), codul personal 1006606001095 (50% cotă parte); prin propunere de separare, următoarele bunuri imobile:

- *****(subsol) amplasat mun. Chisinau, sect Riscani, str. ***** cu suprafața totală 3925.5 m.p., ceea ce constituie 50.43% din suprafața totală 7783,9 m/p., a construcției 02, destinația clădire administrativă, modul de folosință nelocativă cota parte SC "AUTOMART-SERVICE"SRL (*****). c/p.1003600028912 (40% cota parte); "Good Invest"SRL (*****), codul personal 1017600026467 (40% cota parte); S.C."Magic-Cons"SRL (*****), codul personal *****(20% cotă parte):
- *****(parter) amplasat mun. Chisinau, sect.Riscani, str.***** cu suprafața totală 3925.5 m.p ceea ce constituie 50.43% din suprafața totală 7783,9 m/p., a construcției 02, destinația clădire administrativă, modul de folosință nelocativă. cota parte SC "AUTOMART-SERVICE"SRL (*****). c/p, 1003600028912 (40% cota parte); "Good Invest"SRL (*****), codul personal 1017600026467 (40% cota parte); S.C."Magic-Cons"SRL (*****), codul personal *****(20% cotă parte);
- *****(etaj 1) amplasat mun. Chisinau, sect.Riscani, str. ***** cu suprafața totală 3925.5 m.p ceea ce constituie 50,43% din suprafața totală 7783,9 m/p., a construcției 02, destinația clădire administrativă, modul de folosință nelocativă, cota parte SC "AUTOMART-SERVICE"SRL (*****), c/p. 1003600028912 (40% cota parte): "Good Invest"SRL (*****), codul personal 1017600026467 (40% cota parte); S.C."Magic-Cons"SRL (*****), codul personal *****(20% cotă parte);

- *****(etajul 2) amplasat mun. Chisinau, sect. Riscani, str.***** cu suprafața totală 3925.5 m.p ceea ce constituie 50.43% din suprafața totală 7783,9 m/p., a construcției 02, destinația clădire administrativă, modul de folosință nelocativă. cota parte SC "AUTOMART-SERVICE)"SRL (*****), c/p. 1003600028912 (40% cota parte): "Good Invest"SRL (*****), Codul Personal 1017600026467 (40% cofa parte); S.C."Magic-Cons"SRL (*****), codul personal *****(20% cotă parte);
- *****(etaj3) amplasat mun. Chisinau, sect. Riscani, str. ***** cu suprafața totală 3925.5 m/p ceea ce constituie 50.43% din suprafața totală 7783,9 m/p., a construcției 02, destinația clădire administrativă, modul de folosință nelocativă. Cota-parte SC "AUTOMART-SERVICE)"SRL (*****).c/p.1003600028912 (40% cota parte): "Good Invest"SRL (*****). codul personal 1017600026467 (40% cota parte); S.C."Magic-Cons"SRL (*****), codul personal *****(20%
cotă parte): 12.32 cu suprafata totală 3925.5 mp ceea ce constituie 50.43% din suprafața totală 7783.9 m/p., a construcției 02, destinația clădire administrativă, modul de folosință nelocativă. cota parte SC "AUTOMART-SERVICE)"SRL (*****), c /p.1003600028912 (40% cota parte): "Good Invest"SRL. (*****), Codul Personal 1017600026467 (40% cota parte): S.C."Magic-Cons"SRL (*****), codul personal *****(20% cotă parte);
- *****(subsol), amplasat mun. Chisinau, sect. Râșcani, str.***** cu suprafața totală 3858,4 m.p ceea ce constituie 49.57% din suprafața totală 7783,9 m/p., a construcției 02, destinația clădire administrativă, modul de folosință nelocativă, cota parte 1.0 (100% cofa parte) S.C. "Inamstro"SRL (*****). codul personal 1006606001095;
- ***** (parter) amplasat mun. Chisinau, sect. Râșcani, str.***** cu suprafața totală 3858.4 m.p ceea ce constituie 49.57% din suprafața totală 7783.9 m/p., a construcției 02, destinația clădire administrativă, modul de folosință nelocativă, cota parte 1.0 (100% cota parte) S.C. "Inamstro"SRL (*****), codul personal 1006606001095
- *****,004 (etaj l) amplasat mun. Chisinau, sect. Râșcani, str. *****cu suprafața totală 3858.4 m.p ceea ce constituie 49.57% din suprafața totală 7783,9 m/p., a construcției 02, destinația clădire administrativă, modul de folosință nelocativă cota parte 1.0 (100% cota parte) S.C. "Inamstro" SRL (*****), Codul Personal 1006606001095
- *****(etaj 2), amplasat mun. Chisinau, sect. Râșcani, ***** cu suprafața totală 3858.4 m.p ceea ce constituie 49.57% din suprafața totală 7783,9 m/p., a construcției 02, destinația clădire administrativă, modul de folosință nelocativă, cota parte 1,0 (100% cota parte) S.C. "Inamstro"SRL (*****), Codul Personal 1006606001095
- *****(etai3), amplasat mun.Chisinau, sect. Râșcani, str. ***** cu suprafața totală 3858.4 m., ceea ce constituie 49.57% din suprafața totală 7783.9 m/p., a construcției 02, destinația clădire administrativă, modul de folosință nelocativă, cota parte 1,0 (100% cota parte) S.C. Inamstro SRL (*****). codul personal 1006606001095
- *****(etaj 4), amplasat mun.Chisinău, sect. Râșcani, str.Avram Iancu nr.32 cu suprafața totală 3858.4 m.p ceea ce constituie 49.57% din suprafața totală 7783.9 m/p., a construcției 02, destinația clădire administrativă, modul de folosință nelocativă, cota parte 1,0 (100% cota parte) S.C. "Inamstro "SRL (*****). codul personal 1006606001095.

Potrivit concluziei specialistului întocmită de SRL ”Geoinventprim” (raportul/propunere de formare a bunului imobil cu nr.cadastral *****, situat în mun. Chișinău, sector Rișcani, str.***** la cererea reclamantei din 19.01.2024 s-a decis formarea din bunul imobil inițial, înregistrat in registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral *****amplasat pe adresa mun. Chisinau, sect. Râșcani, str. ***** cu suprafața totală 7783,9 m/p., suprafața la sol 1491,2m/p.: destinația clădire administrativă, modul de folosință nelocative ce aparține cu drept de proprietate SC. "Inamstro"SRL (*****). codul personal 1006606001095 (50% cotă parte): S.C."AutoMart-Service"SRL (*****), codul personal 1003600028912 (20% cotă parte); S.C. "Good Invest"SRL (*****), codul personal 1017600026467 (20% cotă parte: S.C."Magic-Cons"SRL (*****), codul personal prin separare următoarele bunuri imobile:
- bunul imobil cu număr cadastral *****(10% cotă parte) prin separare, următoarele bunuri imobile: bunul imobil cu numărul cadastral *****(subsol): 0100420,470,02.001 (parter); 0100420,470,02,003 (etaj1): *****(etaj2): 0100420,470.02.007 (etaj3): *****(etaj4), amplasat mun. Chișinău, sect. Râșcani,

str.***** cu suprafața totală 3858.4 mp ceea ce constituie 49.57% din suprafața totală 7783,9 m/p, a construcției 02, destinația clădire administrativă, modul de folosință nelocativă, cota parte 1,0 SC "Inamstro"SRL (*****), c/p.1006606001095.
- bunul imobil cu număr cadastral *****(subsol) *****(parter); *****,004 (etaj1); 0100428.470.02.006 (etaj2); 0100420,470.02.008 (etaj3); *****(etaj4) amplasat mun. Chișinău, sect. Râșcani, str. ***** cu suprafața totală 3925.5 m.p ceea ce constituie 50.43% din suprafața totală 7783,9 m/p, a construcției 02, destinația clădire administrativă, modul de folosință nelocativă, cota parte SC AUTOMART-SERVICE"SRI "SRL (*****), c/p.1003600028912 (40% cota parte): "Good Invest" (*****) codul personal 1017600026467 (40% cota parte); S.C."Magic-Cons" SRL (*****), codul personal *****(20% cotă parte).

Analizând variantele propuse, instanţa apreciază că, întrucât între părţi, nu există posibilitatea unei înţelegeri în acest sens şi menţinerea stării proprietate comună pe cote-părți ar perpetua conflictele, luând în considerare şi dispoziţiile art.561 Cod civil, instanţa va alege varianta respectivă propusă în cererea precizată potrivit proiectului și raportului lucrărilor cadastrale de formare a bunului imobil prin separare elaborat de SRL "Geoinfosistem", prin care se sistează starea de proprietate comună pe cote-părți. Totodată instanța reține că pârâții nu au depus referințe, și respectiv nu a obiectat nici într-un mod împotriva acțiunii de partaj în felul propus.

În acest sens, instanţa de judecată, va lua în considerație și lămuririle reprezentantului reclamantei care în cererea precizată a argumentat că la expunerea modalităților de separare, s-a luat in considerație faptul că, în conformitate cu informația publică, beneficiarul efectiv al celor trei pârâți este o singură persoana-Valeriu BOICENCO. La fel a arătat că in proxima apropiere de clădirea din litigiu, se află un alt imobil, care aparține cu drept de proprietate societății GOOD INVEST SRL. În acelaşi ordine de idei, a evidențiat că imobilul in litigiu dispune doar de 2 ascensoare, amplasate in partea clădirii pe care o propunem de a fi separată şi atribuită pârâților, fapt ce reprezintă un avantaj considerabil pentru pârâți, ori accesul in această parte a clădirii va fi mai rapid și sigur. Cealaltă parte a imobilului in litigiu, care nu dispune de ascensoare, reclamanta solicită să ii fie atribuită acestuia, asumându-și cheltuielile corespunzătoare pentru instalarea acestora. A mai remarcat că, in partea de imobil pe care o solicită reclamantul, conform planului general anexat, este construită o galerie, ce reprezintă cale de acces de utilitate publică, cu o suprafață de circa 150 m.p, fapt ce reprezintă un alt dezavantaj pentru pârât, in sensul că suprafața care ii va fi atribuită va fi diminuată cu suprafața galeriei existente.

La fel, instanța notează că în cazul în care unui dintre coproprietari îi este atribuită o parte reală (lot de atribuire) mai mare decât cota sa parte, celorlalți coproprietari li se atribuie o sultă. În cazul divizării unui imobil, instanța de judecată poate constitui un drept de servitute sau un alt drept real limitat pentru a permite folosirea corespunzătoare a bunului nou-format. În acest caz pârâții sunt în drept a introduce o acțiune în judecată privind încasarea sumelor bănești cu titlu de sultă ce se exprimă prin diferența de cota-parte neacoperită.

Instanța consideră că bunurile imobile pot fi partajate conform modalității propuse de reclamant, chiar dacă proporțiile depășesc cotele-părți ale coproprietarilor. Partajul trebuie să fie echitabil, având în vedere avantajele și dezavantajele fiecărei părți, precum și concluziile specialiștilor implicați.

În conformitate cu prevederile art. 561 C.civ., partajul bunului proprietate comună pe cote-părți se poate face în natură, proporțional cotei-părți a fiecărui coproprietar. Dacă nu este posibil un partaj echitabil în natură, se poate acorda un echivalent bănesc coproprietarilor dezavantajați pentru cotele-părți micșorate. În cazul în care bunul nu poate fi partajat altfel, astfel de echivalente bănești sunt o soluție viabilă pentru a compensa eventualele inechități rezultate din împărțire. Această abordare este menționată în legislație și susținută de concluziile specialiștilor, asigurând astfel o soluționare justă a litigiului și permițând fiecărei părți să își gestioneze cota sa în mod independent.

Instanța reține că în speță coproprietarii ai căror cote-părți sunt micșorate prin partajul propus pot înainta cerințe pentru compensarea acestor neajunsuri în echivalent bănesc. Conform prevederilor art. 561 alin. (2) și (4) din C.civ. al Republicii Moldova, dacă partajul în natură nu este echitabil sau nu poate fi realizat fără a afecta proporționalitatea cotelor-părți, coproprietarii dezavantajați au dreptul de a solicita o compensație bănească. Astfel, acești coproprietari pot formula cereri pentru a fi compensați financiar

pentru diferența de valoare a cotei-părți inițiale și cea rezultată în urma partajului. Compensația bănească are rolul de a echilibra neajunsurile și de a asigura că fiecare coproprietar primește o valoare corespunzătoare drepturilor sale asupra bunului imobil.

Reieşind din circumstanţele stabilite în coraport cu normele de drept enunţate, instanţa de judecată ajunge la concluzia a admite acţiunea precizată formulată de acţiunea precizată formulată de ”INAMSTRO” SRL împotriva ÎCS ”AUTOMARD SERVICE” SRL, ”GOOD INVEST” SRL și SC ”MAGIC-CONS” SRL privind încetarea proprietății comune pe cote-părți cu partajarea bunului în natură prin separare și formarea bunurilor imobile. Se dispune încetarea proprietății comune pe cote-părţi prin partaj a bunului imobil amplasat în mun.Chişinău, str. *****, nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 7.783,9 m.p., între reclamantul ”INAMSTRO”SRL (cota parte 50%) şi pârâții ICS ”AUTOMARD SERVICE” SRL (cota parte 20%), ”GOOD INVEST”’ SRL(cota parte 20%), SC”MAGIC-CONS” SRL(cota parte 10%). Se partajează proprietatea comună pe cote-părţi a bunului imobil amplasat în mun. Chişinău str. *****, nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 7783,9 m.p. potrivit proiectului și raportului lucrărilor cadastrale de formare a bunului imobil prin separare elaborat de SRL ”Geoinfosistem” în felul următor: Se atribuie reclamantului ”INAMSTRO” SRL în natură şi proprietate prin formarea următoarelor bunuri imobile și anume: bunul imobil cu nr.cadastral *****(subsol); nr.cadastral *****(parter); nr.cadastral *****(etaj 1); nr.cadastral *****(etajul 2); nr.cadastral *****(etajul 3); nr.cadastral *****(etajul 4), amplasat in mun.Chişinău, str.*****, cu suprafaţa totală de 3.925,5 m.p., ceea ce constituie 50,43% din suprafaţa totală de 7.783,9 m.p., a construcţiei 02, cu destinaţia clădire administrativă, modul de folosinţă - nelocativă, cota parte - 1,0. Se atribuie pârâților ÎCS ”AUTOMARD SERVICE” SRL, ”GOOD INVEST” SRL și SC ”MAGIC-CONS” SRL în natură şi proprietate prin formarea următoarelor bunuri imobile și anume: bunul imobil cu nr.cadastral *****(subsol), nr.cadastral *****(parter); nr.cadastral *****(etajul 1); nr.cadastral *****(etajul 2); nr.cadastral *****(etajul 3); nr.cadastral *****(etajul 4); amplasat in mun.Chişinău, str.*****, cu suprafaţa totală de 3.925,5 m.p., ceea ce constituie 49,57% din suprafaţa totală de 7.783,9 m.p., a construcţiei 02, cu destinaţia clădire administrativă, modul de folosinţă – nelocativă, cota parte 40% - ÎCS ”AUTOMARD SERVICE” SRL, cota parte 40% - ”GOOD INVEST” SRL și cota parte 20% - SC ”MAGIC-CONS” SRL.

În conformitate cu prevederile art.238-242 C.proc.civ. al R.Moldova, instanţa de judecată –

H O T Ă R Ă Ș T E :

Se admite acţiunea precizată formulată de ”INAMSTRO” SRL împotriva ÎCS ”AUTOMARD SERVICE” SRL, ”GOOD INVEST” SRL și SC ”MAGIC-CONS” SRL privind încetarea proprietății comune pe cote-părți cu partajarea bunului în natură prin separare și formarea bunurilor imobile.

Se încetează proprietatea comună pe cote-părţi prin partaj a bunului imobil amplasat în mun.Chişinău str. *****, nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 7.783,9 m.p., între reclamantul ”INAMSTRO”SRL (cota parte 50%) şi pârâții ICS ”AUTOMARD SERVICE” SRL (cota parte 20%), ”GOOD INVEST”’ SRL(cota parte 20%), SC”MAGIC-CONS” SRL(cota parte 10%).

Se partajează proprietatea comună pe cote-părţi a bunului imobil amplasat în mun.Chişinău str. *****, nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 7783,9 m.p. potrivit proiectului și raportului lucrărilor cadastrale de formare a bunului imobil prin separare elaborat de SRL ”Geoinfosistem” în felul următor:

Se atribuie reclamantului ”INAMSTRO” SRL în natură şi proprietate prin formarea următoarelor bunuri imobile și anume: bunul imobil cu nr.cadastral *****(subsol); nr.cadastral *****(parter); nr.cadastral *****(etaj 1); nr.cadastral *****(etajul 2); nr.cadastral *****(etajul 3); nr.cadastral *****(etajul 4), amplasat in mun.Chişinău, str.*****, cu suprafaţa totală de 3.925,5 m.p., ceea ce constituie 50,43% din suprafaţa totală de 7.783,9 m.p., a construcţiei 02, cu destinaţia clădire administrativă, modul de folosinţă - nelocativă, cota parte - 1,0.

Se atribuie pârâților ÎCS ”AUTOMARD SERVICE” SRL, ”GOOD INVEST” SRL şi SC ”MAGIC-CONS” SRL în natură şi proprietate prin formarea următoarelor bunuri imobile și anume: bunul imobil cu nr.cadastral *****(subsol), nr.cadastral *****(parter); nr.cadastral *****(etajul 1); nr.cadastral *****(etajul 2); nr.cadastral *****(etajul 3); nr.cadastral *****(etajul 4); amplasat in mun.Chişinău,

str.*****, cu suprafaţa totală de 3.925,5 m.p., ceea ce constituie 49,57% din suprafaţa totală de 7.783,9 m.p., a construcţiei 02, cu destinaţia clădire administrativă, modul de folosinţă – nelocativă, cota parte 40% - ÎCS ”AUTOMARD SERVICE” SRL, cota parte 40% - ”GOOD INVEST” SRL și cota parte 20% - SC ”MAGIC-CONS” SRL.

Prezenta hotărâre servește temei pentru efectuarea modificărilor corespunzătoare de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile în registrul bunurilor imobile.

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

Preşedintele şedinţei,
Judecător Potînga Iurie