Dosarul nr.2-5854/22

H O T Ă R Â R E
ÎN NUMELE LEGII

11 decembrie *****24
mun.*****

Judecătoria ***** (sediul Centru)
în componență :
Judecător, preşedinte de şedinţă - Potînga Iurie
Grefier - Chiosa Marina, Lucinschi Cristina, Zamfir Felicia

a judecat în şedinţa de judecată publică cauza civilă la acţiunea formulată de OCN ”Super Credit” SRL împotriva Ababii Svetlana, Ababii Valentina și Ababii Ecaterina privind încetarea proprietății comune pe cote-părți prin partajare, împărțirea bunului proprietate comună pe cote-părți prin vânzarea la licitație cu distribuirea prețului către coproprietari proporţional cotei-părţi a fiecăruia dintre ei deținute potrivit înregistrărilor din registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată - și –

A C O N S T A T A T :

I. Aspecte de procedură.

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei *****, sediul Centru sub nr.05-3/3-13905 la data de 18.03.*****22, reclamanta OCN ”Super Credit” SRL a chemat în judecată, în contradictoriu, pârâții Ababii Svetlana, Ababii Valentina și Ababii Ecaterina, solicitând încetarea dreptului de proprietate comună pe cote-părţi asupra bunului imobil, apartamentul nr. *****, str.***** *****, mun. *****, cod cadastral*****.*****4*****.0***** prin împărţire şi anume vânzarea la licitaţie a bunului imobil cu distribuirea preţului între coproprietari, proporţional cotei-părţi fiecăruia: 3/4 din preţul de vânzare către Ababii Svetlana, Ababii Valentina și Ababii Ecaterina și 1/4 din preţul de vânzare către OCN ”Super Credit” SRL, precum și încasarea cheltuielilor de judecată în mod solidar de la pârați (f.d.2-22).

Reclamanta OCN ”Super Credit” SRL și-a întemeiat acțiunea în temeiul prevederilor art. art.543, 466, 557, 561 Cod civil; art. 166-167 din Cod de procedură civilă al RM.

Acţiunea a fost legal timbrată, conform chitanţelor depuse la dosarul cauzei (f.d.2, *****)

Potrivit fișei de repartizare din data de *****.02.*****19 cererea a fost repartizată prin intermediul PIGD în mod aleatoriu completului de judecată – judecător Potînga Iurie (f.d.1). Prin încheierea Judecătoriei *****, sediul Centru (Potînga Iurie) din data de 25.03.*****22 nu s-a dat curs cererii (f.d.15-16). Prin încheierea Judecătoriei *****, sediul Centru din data de 18.03.*****19 (judecăror Potînga Iurie) cererea menționată a fost primită, în procedura contencioasă cu fixarea termenului de judecată (f.d.22).

II. În cadrul pregătirii cauzei pentru dezbaterile judiciare.

La termenele de judecată fixate partea pârâtă nu a depus referințe în întâmpinarea cererii formulate de către reclamantă.

III. Soluționarea cererii.

La data 11 decembrie *****24 instanța a soluționat cauza și a adoptat dispozitivul hotărârii, prin care a respins acţiunea formulată de OCN ”Super Credit” SRL împotriva Ababii Svetlana, Ababii Valentina și Ababii Ecaterina privind încetarea proprietății comune pe cote-părți prin partajare, împărțirea bunului proprietate comună pe cote-părți prin vânzarea la licitație cu distribuirea prețului către coproprietari proporţional cotei-părţi a fiecăruia dintre ei deținute potrivit înregistrărilor din registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată (f.d.42).

IV. Calea de atac formulată în cauză.

Împotriva dispozitivului hotărârii din data de 11 decembrie *****24 de către reprezentantul reclamantei OCN ”Super Credit” SRL (f.d.5) a fost promovată cerere de apel fiind înregistrată la data de

*****.12.*****24 și transmisă judecătorului la data de 31.12.*****24, motiv pentru care, în temeiul prevederilor art.236 din Codul de procedură civilă al RM, instanța, a întocmit hotărârea integrală.

V. Argumentele părților în ședințele de judecată.

Reclamanta OCN "Super Credit" SRL prin intermediul reprezentantului său împuternicit prin procură Manole Dinu, (f.d.25, 36) a susținut cererea de chemare în judecată pe motivele de fapt și de drept invocate, argumentând în admiterea acesteia cu următoarele argumente. A învederat că la data de 30.10.********** prin încheierea executorului Judecătoresc Iacob Miron nr*****0-*****/*****, *****a fost admisă cererea creditorului *OCN "Super Credit" SRL* privind preluarea în proprietatea sa a cotei-părţi în mărime de 1/4 din bunului imobil, apartamentul nr.*****, str.***** *****, mun.*****, cod cadastral*****.*****4*****.0***** care a aparţinut debitorului Ababii Aurica c/p *****care nu a fost vândut în urma licitaţiilor, în scopul stingerii datoriei conform documentelor executorii nr. 2-2675/*****16 din 28,06.*****16 şi nr. 2-4*****1/*****19 din 18.07.*****19 emise de Judecătoria *****. Ulterior prin încheierea nr. 25-3635/*****21 din 29.09,*****21 emisă de Judecătoria *****, sediul Centru a fost confirmată încheierea executorului Judecătoresc Iacob Miron, nr*****0-*****/*****, *****din 30.10.********** privind transmiterea în proprietate a 1/4 cota-parte din apartamentul nr. *****, str.***** *****, mun.*****, cod cadastral*****.*****4*****.0***** către *OCN "Super Credit" SRL*. Menționează că la data de 01.02.*****22, cota-parte de 1/4 din apartamentul nr.*****, str.***** *****, mun. *****, cod cadastral*****.*****4*****.0***** a fost înregistrata la Agenţia Servicii Publice, Departamentul Cadastru *****. Susține că din data respectivă au fost îndeplinite toate formalităţile necesare pentru a confirma dreptul de proprietate, care la moment este opozabil tuturor. Relevă că în repetate rânduri *OCN "Super Credit" SRL* a încercat să intre în posesia acestui bun imobil unde deţine 1/4 cotă-parte cu drept de proprietate, însă nu a reuşit să intre, deoarece coproprietarii acestui bun Ababii Svetlana, Ababii Valentina, Ababii Ecaterina nu permit accesul în imobil. Invocă că s-a creat o situaţie de abuz din partea coproprietarilor care prin acţiunile lor îngrădesc abuziv accesul la proprietatea, fapt prin care se lezează dreptul la posesie şi folosinţă asupra bunului imobil. Afirmă că au fost întreprinse mai multe încercări de discuţii şi negocieri în vederea rezolvării situaţiei create, unde au fost propuse mai multe modalităţi de soluţionare amiabilă, însă toate solicitările şi propunerile lor au fost ignorate şi încercările nu au avut un succes. Punctează că întrucât sunt în imposibilitatea de a dispune de acest apartament şi anume de 1 /4 cotă-parte care le aparţine cu drept de proprietate, au formulat câteva propuneri in formă scrisă către coproprietarii Ababii Svetlana, Ababii Valentina, Ababii Ecaterina referitor la cumpărarea de la reclamant a cotei-părţi ce le aparţine, fie vânzarea cotelor părţi ce le aparţine lor cu drept de proprietate către *OCN "Super Credit" SRL*, fie vânzarea întregului apartament cu distribuirea ulterioară a sumei încasate conform cotei-părţi ce-i revine pentru fiecare coproprietar. A relatat că aceste oferte au fost expediate cu aviz de recepţie şi au fost recepţionate de către toţi coproprietarii în data 21.02.*****22. Menționează că până în prezent nu s-a ajuns la un numitor comun, fiindcă restul coproprietarilor cu toate că au ştiut despre cererea-oferta făcută *OCN "Super Credit" SRL*, nu doresc să procure cota-parte ce le aparţine, dar nici sa vândă cotele părţi ce le aparţin lor. Consideră că la moment se află în imposibilitate de a se folosi de proprietatea lor, iar anterior nu a fost stabilit modul de folosinţă a bunului comun. La fel a arătat că partajarea in natură a bunului imobil cu formarea a două bunuri separate este imposibilă din cauza bunului in sine care este un apartament într-un bloc de locuit, iar divizarea cu proporţia de 1/4 şi 3/4 a suprafeţei este irealizabil în urma unei astfel de împărţiri, bunul şi-ar pierde calitatea şi destinaţia sa. A evidenţiat că apartamentul nr.***** str. ***** nr.*****, mun. *****, cod cadastral*****.*****4*****.0***** este indivizibil, și s-a referit la prev. 456 alin.(1) C.civ., potrivit cărora este divizibil bunul care poate fi partajat în natură fără a i se schimba destinaţia economică. Este indivizibil bunul ale cărui părţi în urma divizării, pierd calităţile şi destinaţia lui. Astfel susține că acest bun este indivizibil fizic, deoarece fiind divizat părţile acestuia nu vor poseda calităţile întregului bun (grup sanitar, bucătărie, coridorul, ieşirea din apartament), acestea vor suferi o depreciere valorică disproporţionată, o valoare economică mai mică. Opinează că în situaţia dată unica posibilitate este împărţirea proprietăţii pe cote-părţi prin încetarea dreptului de proprietate comună pe cote-părţi asupra bunului imobil, apartamentul nr. *****, str. ***** nr *****, mun. *****, cod cadastral*****.*****4 *****şi anume vânzarea la licitaţie a bunului imobil cu distribuirea preţului intre

coproprietari, proporţional cotei-părţi fiecăruia: 3/4 din preţui de vânzare către Ababii Svetlana, Ababii Valentina, Ababii Ecaterina şi 1/4 din preţul de vînzare către *OCN "Super Credit" SRL*. În acest sens a făcut trimitere la prev. art. 557 alin.(1)-(3) C.civ. potrivit cărora încetarea proprietăţii comune pe cote-părti prin partaj poate fi cerută oricînd de către oricare dintre coproprietari dacă legea, contractul sau hotărirea judecătorească nu prevede altfel. Partajul roate fi cerut chiar si atunci cînd unul dintre coproprietari a folosit exclusiv bunul, afară de cazul cînd l-a uzucapat, în condiţiile legii. Partajul poate fi, făcut prin contract de partaj între coproprietari sau în absenta unui contract de partaj, prin hotărîre judecătorească prin introducerea unei acţiuni de partaj de către oricare dintre coproprietari. La fel s-a referit și la prev. art.561 alin.(1)-(3)Cod civil potrivit cărora Partajul bunului proprietate comună pe cote-părţi se face in natură proporţional cotei-părţi a fiecărui coproprietar. Bunurile care compun o unitate economică, un set sau o altă universalitate a cărei separare îi va reduce valoarea nu vor fi partajate în natură dacă cel puțin unul dintre coproprietari se opune unui asemenea mod de partaj. Dacă bunul proprietate comună pe cote-pârti este indivizibil ori nu este comod partajabil în natură, partajul se face prin - a) atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulte. în favoarea unui coproprietar sau în favoarea mai multor coproprietari, la cererea lor comună. în cazul mai multor cereri de atribuire care se contrazic reciproc, instanţa de judecată aplică dispoziţiile art. 562; - b) vânzarea bunului în modul stabilit de coproprietari ori, în caz de neînţelegere, la licitaţie si distribuirea preţului către coproprietari proporţional cotei-părţi a fiecăruia dintre ei, dacă niciunul dintre coproprietari nu a cerut atribuirea întregului bun sau dacă această cerere nu poate fi satisfăcută.

Solicită reclamanta încetarea dreptului de proprietate comună pe cote-părţi asupra bunului imobil, apartamentul nr. *****, str.***** *****, mun. *****, cod cadastral*****.*****4*****.0***** prin împărţire şi anume vânzarea la licitaţie a bunului imobil cu distribuirea preţului între coproprietari, proporţional cotei-părţi fiecăruia: 3/4 din preţul de vânzare către Ababii Svetlana, Ababii Valentina și Ababii Ecaterina şi 1/4 din preţul de vânzare către OCN "Super Credit" SRL, precum și încasarea cheltuielilor de judecată în mod solidar de la pârați (f.d.3-14).

În şedinţele de judecată, reprezentantul reclamantei OCN "Super Credit" SRL împuternicit în baza de procură Manole Dinu (f.d.25, 36) a susţinut cererea de chemare în judecată pe motivele de fapt şi de drept indicate, solicitând admiterea acesteia.

Pârâtele Ababii Svetlana, Ababii Valentina și Ababii Ecaterina în ședințele de judecată nu s-au prezentat, în pofida înștiințării legale, inclusiv prin citații, care au fost recepționate prin intermediul factorului poștal (f.d.28-30), cât și prin intermediul executorului judecătoresc Sărătură Nelea care prin procesul-verbal nr.***** din *****a constatat faptul înmânării către Ababii Svetlana actelor de procedură/citare ce vizează destinatarii Ababii Svetlana, Ababii Valentina și Ababii Ecaterina (f.d.33-34). Instanța a considerat îndeplinită în mod legal procedura de citare a pârâtelor și a dispus examinarea cauzei în lipsa lor.

VI. Soluția, considerentele și aprecierea instanței:

Audiind explicațiile participanților la proces, studiind materialele dosarului, verificând argumentele invocate în raport cu probele administrate, instanța de judecată constată următoarele motive de fapt și de drept.

În drept, instanţa reține drept incidente prevederile art.466 alin. (1)-(2) din Codul civil al Republicii Moldova, potrivit cărora este divizibil bunul care poate fi partajat în natură fără a i se schimba destinaţia economică. Este indivizibil bunul ale cărui părţi, în urma divizării, pierd calităţile şi destinaţia lui.

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 mulți 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)-(6) din Codul civil al Republicii Moldova, partajul bunului proprietate comună pe cote-părţi se face în natură, proporţional cotei-părţi a fiecărui coproprietar. Bunurile care compun o unitate economică, un set sau o altă universalitate a cărei separare îi va reduce valoarea nu vor fi partajate în natură dacă cel puţin unul dintre coproprietari se opune unui asemenea mod de partaj. Dacă bunul proprietate comună pe cote-părţi este indivizibil ori nu este comod partajabil în natură, partajul se face prin: a) atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulte, în favoarea unui coproprietar sau în favoarea mai multor coproprietari, la cererea lor comună. În cazul mai multor cereri de atribuire care se contrazic reciproc, instanţa de judecată aplică dispoziţiile art.562; b) vînzarea bunului în modul stabilit de coproprietari ori, în caz de neînţelegere, la licitaţie şi distribuirea preţului către coproprietari proporţional cotei-părţi a fiecăruia dintre ei, dacă niciunul dintre coproprietari nu a cerut atribuirea întregului bun sau dacă această cerere nu poate fi satisfăcută. În cazul în care unui dintre coproprietari îi este atribuită o parte reală (lot de atribuire) mai mare decît cota sa parte, celorlalţi coproprietari li se atribuie o sultă. În cazul divizării unui imobil, instanţa de judecată poate constitui un drept de servitute sau un alt drept real limitat pentru a permite folosirea corespunzătoare a bunului nou-format. Instanţa de judecată nu poate dispune un mod de partaj la care obiectează toţi coproprietarii.

În consecință, reieșind din motivele de fapt şi de drept, instanța de judecată a constatat următoarele.

Pentru a se pronunța, instanța de judecată a dat apreciere argumentelor părții reclamante în raport cu probele prezentate de către părți și administrate de către instanța de judecată.

Astfel, analizând circumstanțele enunțate în coroborare cu actele atașate la materialele dosarului, instanța de judecată constată că la data de 30.10.********** prin încheierea executorului Judecătoresc Iacob Miron nr*****0-*****/*****, *****a fost admisă cererea creditorului *OCN "Super Credit" SRL* privind preluarea în proprietatea sa a cotei-părţi în mărime de 1/4 din bunului imobil, apartamentul nr.*****, str.***** *****, mun.*****, cod cadastral*****.*****4*****.0***** care a aparţinut debitorului Ababii Aurica c/p *****care nu a fost vândut în urma licitaţiilor, în scopul stingerii datoriei conform documentelor executorii nr. 2-2675/*****16 din 28,06.*****16 şi nr. 2-4*****1/*****19 din 18.07.*****19 emise de Judecătoria *****. Ulterior prin încheierea nr. 25-3635/*****21 din 29.09,*****21 emisă de Judecătoria *****, sediul Centru a fost confirmată încheierea executorului Judecătoresc Iacob Miron, nr*****0-*****/*****, *****din 30.10.********** privind transmiterea în proprietate a 1/4 cota-parte din apartamentul nr. *****, str.***** *****, mun.*****, cod cadastral*****.*****4*****.0***** către *OCN "Super Credit" SRL*. La data de 01.02.*****22, cota-parte de 1/4 din apartamentul nr.*****, str.***** *****, mun. *****, cod cadastral*****.*****4*****.0***** a fost înregistrata la Agenţia Servicii Publice, Departamentul Cadastru *****. Astfel la data *****.02.*****22 *OCN "Super Credit" SRL* a expediat cu aviz de recepţie câteva oferte in formă scrisă către coproprietarii Ababii Svetlana, Ababii Valentina, Ababii Ecaterina referitor la cumpărarea de la reclamant a cotei-părți ce le aparţine, fie vânzarea cotelor părţi ce le aparţine lor cu drept de proprietate către *OCN "Super Credit" SRL*, fie vânzarea întregului apartament cu distribuirea ulterioară a sumei încasate conform cotei-părţi ce-i revine pentru fiecare coproprietar.

Astfel la data de 21.02.*****22 ofertele au recepţionate de către toți coproprietarii, însă propunerile formulate nu au fost satisfăcute.

Astfel reclamanta *OCN "Super Credit" SRL* a invocat prev. art.561 alin. (3) lit. b) C.civ. și a cerut direct vânzarea bunului prin licitație, susținând că aceasta este singura soluție posibilă, având în vedere refuzul coproprietarilor de a ajunge la un consens.

Conform art. 561 Cod Civil, partajul unui bun proprietate comună pe cote-părți urmează o ierarhie clară: partaj în natură, atribuirea întregului bun unuia sau mai multor coproprietari, și, doar în ultimă instanță, vânzarea bunului prin licitație. Respectarea acestor condiții implică prezentarea de dovezi clare și concludente privind imposibilitatea unei etape pentru a avansa la următoarea.

Art. 561 alin. (1) și (3) Cod Civil, specifică faptul că partajul se face în natură proporțional cotelor-părți, cu excepția cazului în care bunul este indivizibil sau nu este comod partajabil în natură.

Prin urmare, instanța nu poate dispune trecerea la o altă modalitate de partaj fără ca partea reclamantă să prezinte probe ce dovedesc imposibilitatea partajării în natură cum ar fi raportul de expertiză tehnică care să demonstreze că bunul imobil - apartamentul nr. *****, str.***** *****, mun.*****, cod cadastral*****.*****4*****.0***** nu poate fi împărțit fizic fără a afecta funcționalitatea sau valoarea economică, iar divizarea ar cauza disproporționalități sau pierderea calităților esențiale ale bunului (de exemplu, lipsa accesului separat la grupurile sanitare, bucătărie, sau alte spații comune); documente cadastrale care arată configurația imobilului și imposibilitatea împărțirii acestuia în două sau mai multe unități distincte; precum și opinia unui expert imobiliar care să analizeze impactul economic al unei astfel de divizări.

În acest context, se observă că simpla afirmație a reclamantei privind indivizibilitatea bunului, fără dovezi susținătoare, este insuficientă pentru a convinge instanța.

Instanța reiterează că potrivit prevederilor art. 561 alin. (3) lit. b) C.civ., vânzarea la licitație poate fi solicitată doar dacă: bunul nu poate fi partajat în natură; niciun coproprietar nu solicită atribuirea întregului bun; alte modalități de soluționare amiabilă au fost epuizate. Tot aici, instanța constată că nu există dovezi depuse de partea reclamantă care să demonstreze clar imposibilitatea partajării în natură, iar argumentele susținute de ultimul sunt declarative. În lipsa unor probe verosimile cum ar fi raportul de expertiză care să arate că bunul imobil apartamentul nr. *****, str.***** *****, mun.*****, cod cadastral*****.*****4*****.0***** nu poate fi partajat fizic, cererea reclamantei de a trece direct la vânzarea bunului este considerată prematură și nejustificată.

Potrivit prevederilor art. 118 alin. (1) Cod 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. În acest sens instanța conchide că reclamanta nu a îndeplinit obligația de a demonstra imposibilitatea partajului în natură prin dovezi concludente (raport de expertiză sau alte documente relevante) și ca urmare nu a respectat pe deplin condițiile legale prevăzute de art. 561 Cod Civil, eludând procedura legală/etapa obligatorie a partajării în natură, solicitând direct vânzarea bunului, contrar prevederilor art. 561 C.civ..

Reieşind din cele expuse mai sus, instanţa de judecată va respinge acţiunea formulată de OCN "Super Credit" SRL împotriva Ababii Svetlana, Ababii Valentina și Ababii Ecaterina privind încetarea proprietății comune pe cote-părți prin partajare, împărțirea bunului proprietate comună pe cote-părți prin vânzarea la licitație cu distribuirea prețului către coproprietari proporţional cotei-părți a fiecăruia dintre ei deținute potrivit înregistrărilor din registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

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 respinge acțiunea formulată de OCN "Super Credit" SRL împotriva Ababii Svetlana, Ababii Valentina și Ababii Ecaterina privind încetarea proprietății comune pe cote-părți prin partajare, împărțirea bunului proprietate comună pe cote-părți prin vânzarea la licitație cu distribuirea prețului către

coproprietari proporţional cotei-părţi a fiecăruia dintre ei deținute potrivit înregistrărilor din registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

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

Preşedintele şedinţei,
Judecător Potînga Iurie