Dosarul nr. 2-295/26 (2-26002416-12-2-12012026)

H O T Ă R Â R E

În numele Legii

28 aprilie 2026 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Centru
Instanța de judecată, având în componență:
Preşedinte de ședință,
Judecător Elena Marandici
Grefier Beatrice Para, Mihaela Rîndunica

Examinând, în şedinţă de judecată publică, în limba de stat, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Ghincul Leonid către Tcacenco Veaceslav și Verdeș Artur privind partajarea averii comune pe cote-părți și încasarea cheltuielilor de judecată,

C O N S T A T Ă:

Circumstanțele cauzei:

La data de 06 ianuarie 2026, Ghincul Leonid, fiind asistat de avocatul Beruciașvili Andrei, a înaintat către Tcacenco Veaceslav și Verdeș Artur cerere de chemare în judecată privind partajarea averii comune pe cote-părți și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii înaintate a indicat că, Ghincul Leonid este proprietar al cotei părți de 5/24 din dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr.cadastral *****, apartamentul nr. *****mun.Chișinău în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr.*****din 29 ianuarie 2025. Cota parte de 5/24 din dreptul de proprietate asupra bunului imobil nominalizat aparține pârâtului Verdeș Artur, iar cota parte de 7/12 din dreptul de proprietate asupra bunului imobil nominalizat aparține pârâtului Tkachenko Viacheslav în temeiul Contractului de donație nr.***** din 26 martie 2024.

Invocând prevederile art.557 alin.(1) – (3), art.561 alin.(3) Cod civil, susține reclamantul că, deoarece bunul sus - menționat se află în posesia exclusivă a pârâtului, Tkachenko Viacheslav, reclamantul prin intermediul reprezentantului său, la data de 03 octombrie 2025 a expediat în adresa pârâților somație prin care a propus partajarea bunului comun pe cote - părți apartamentului nr. *****mun.Chișinău prin vânzarea comună și distribuirea mijloacelor bănești proporțional cotelor părți în proprietatea comună. La data de 13 octombrie 2025 somație a fost recepționată de pârâtul, Verdeș Artur, fapt confirmat prin avizul de recepție poștală, dar a rămas fără vreun răspuns. La data de 24 octombrie 2025 reclamantul a recepționat răspunsul pârâtului, Tkachenko Viacheslav, expediat prin intermediul reprezentantului, Arhipov Fiodor, prin care a fost înștiințat despre faptul că Tkachenko Viacheslav ca proprietar al cotei - părți cele mai mari din bunul imobil litigios este de acord de a răscumpăra cota - parte ce aparține reclamantului.

Susține reclamantul că la data de 01 noiembrie 2025, a expediat în adresa pârâtului, Tkachenko Viacheslav, înștiințare prin care și-a exprimat acordul de a vinde cota sa parte de 5/24 din dreptul de proprietate asupra bunului imobil litigios. Propunere de răscumpărare a cotei - părți a fost recepționată de către reprezentantul reclamantului la data de 17 noiembrie 2025, fapt confirmat prin avizul de recepție poștală. Propunere privind răscumpărarea cotei - părți a rămas fără vreun răspuns.

Argumentează că, partajarea bunului imobil este necesară inclusiv din cauza faptului că părțile nu pot gestiona în comun acest bun imobil, iar din cauza neînțelegerilor între coproprietari s-au format datoriile mari la achitarea serviciilor comunale.

Menționează că, deoarece bunul imobil cu nr.cadastral *****, apartamentul nr. *****mun.Chișinău este un bun indivizibil, unica posibilitate de partaj a bunului nominalizat în prezent constituie vânzarea în baza hotărârii judecătorești la licitație și distribuirea prețului către coproprietari proporțional cotei-părți a fiecăruia dintre ei.

Solicită Ghincul Leonid partajarea bunului imobil cu nr.cadastral *****, apartamentul nr. *****mun.Chișinău prin vânzarea lui la licitație și distribuirea prețului către coproprietari proporțional cotei-părți a fiecăruia, adică câte 5/24 pentru reclamantul Ghincul Leonid, 5/24 pentru pârâtul Verdeș Artur și 7/12 pentru pârâtul Tkachenko Viacheslav; încasarea în mod solidar, din contul pârâților Verdeș Artur și Tkachenko Viacheslav, în beneficiul reclamantului Ghincul Leonid, a tuturor cheltuielilor de judecată, inclusiv cheltuielile de achitare a taxei de stat 2544, 70 lei, a taxei de timbru 200 lei și cheltuielile pentru achitare a serviciilor juridice.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantului a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acțiunii.

Suplimentar a comunicat instanței că până la depunerea acțiunii, reclamantul a întreprins acțiuni privind soluționarea amiabilă a litigiului, astfel, a expediat în adresa pârâților somații prin care a propus varianta de partajare prin răscumpărarea cotei sale – părți, însă nici uul dintre pârâți nu a dorit răscumpărarea. Bunul imobil comun a fost dobândit în proprietate pe cote – părți ca urmare a succesiunii. Cota parte a fost vândută către pârâtul Tkachenko Viacheslav după respectarea dreptului de preemțiune, prin intermediul notarului.

Pârâtul Verdeș Artur, în ședința de judecată a recunoscut acțiunea și a solicitat admiterea acesteia în sensul formulat.

Suplimentar a comunicat instanței cădânsul a discutat cu pârâtul Tkachenko Viacheslav, însă ultimul refuză orice propunere de partajare înaintată. I-a propus verbal pârâtului Tkachenko Viacheslav achitarea sultei, la prețul de piață al apartamentului – 20 000 euro, însă ultimul nu a acceptat și i-a comunicat că nu este interesat. Au apărut neînțelegeri după intervenirea unei persoane care acționează în numele său prin procură, motiv din care s-a ajuns la partajul prin intermediul instanței de judecată. La moment în acest apartament nu locuiește nimeni. Este deacord cu solicitarea de compensare a cheltuielilor de judecată. Nu dorește să răscumpere cotele – părți de la ceilalți doi coproprietari.

Pârâtul Tkachenko Viacheslav, fiind citat legal în mod repetat, în ședințele de judecată nu s-a prezentat, iar prin cererea din 13 martie 2026, a solicitat examinarea cauzei în lipsă (f.d.28, 49, 53), circumstanțe care se confirmă inclusiv prin cererile repetate depuse în numele lui Tkachenko Viacheslav.

Aprecierea instanţei de judecată.

Audiind explicațiile participanților prezenți în proces, studiind cererea de chemare în judecată și materialele cauzei în raport cu normele de drept incidente speței, instanța de judecată conchide temeinicia parțială a acțiunii, aceasta urmând a fi admisă parțial, din considerentele ce succed.

În conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1), (3) 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. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a pricinii sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile

părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform art. 121 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului, iar art. 130 alin.(1) al aceluiași act normativ prevede că, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În cadrul examinării cauzei, din analiza probelor administrate s-a stabilit cu certitudine că, bunul imobil - apartamentul nr. *****mun.Chișinău, nr.cadastral *****, este deținut în proprietate pe cote – părți după cum urmează: Ghincul Leonid – 5/24 cotă – parte în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr.*****din 29 ianuarie 2025; Verdeș Artur – 5/24 cotă – parte în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr.*****din 29 ianuarie 2025 și Tkachenko Viacheslav – 7/12 în temeiul Contractului de donație nr.***** din 26 martie 2024, fapt confirmat prin copia autentificată a extrasului din registrul bunurilor (f.d.8).

Totodată, s-a stabilit că, până la depunerea acțiunii în instanța de judecată, reclamantul, prin intermediul reprezentantului său împuternicit în baza mandatului avocațial anexat la materialele cauzei, a remis în adresa pârâtului Verdeș Artur interpelarea din 03 octombrie 2025, prin care i-a comunicat intenția de partajare a proprietății comune și i-a propus modalități de partajare, însă, deși la data de 13 octombrie 2026, Verdeș Artur, a recepționat contra-semnătură interpelarea reclamantului, ultimul a lăsat-o fără răspuns (f.d.10 - 12).

Mai mult ca atât, în ședința de judecată pârâtul Verdeș Artur a comunicat instanței că dânsul nu dorește să răscumpere cota – parte a reclamantului și nici a pârâtului, Tkachenko Viacheslav, însă a susținut pretenția acțiunii privind partajarea bunului prin vânzarea lui la licitație și distribuirea banilor între proprietari.

Tot aici instanța de judecată reține că, tot la 03 octombrie 2025, Ghincul Leonid a expediat și în adresa pârâtului Tkachenko Viacheslav aceiași interpelare, recepționată de către ultimul, care prin răspunsul din 24 octombrie 2025, și-a exprimat intenția de a achita sultă în contul cotei – părți a reclamantului (f.d.15-16).

Instanța de judectaă remarcă că, răspunsul respectiv a fost semnat de către persoana fizică, Arhipov Fiodor, iar la acesta a fost anexată copia procurii din 08 aprilie 2025, întocmită și înregistrată la Ambasada R. Moldova în Federația Rusă (f.d.16, 17).

Drept urmare, la data de 17 noiembrie 2025, Tkachenko Viacheslav, a recepționat răspunsul lui Ghincul Leonid prin care ultimul i-a comunicat că procura pezentată nu oferă dreptul de a întreprinde careva acțiuni de ordin juridic cu referire la partajul apartamentului vizat, însă această procură oferă doar dreptul de administrare și gestionare. Cu toate acestea, reclamantul i-a comunicat că dânsul este deacord cu propunerea de achitre a sultei în contul cotei – sale părți în mărime de 18 000 euro și totodată, i-a propus ca, în cazul imposibilității achitării sultei, să partajeze bunul comun prin vânzarea bunului și distribuirea banilor proporțional cotelor – părți deținute (f.d.19, 20).

Instanța de judecată remarcă că, până la moment, propunerea reclamantului de partajare prin intermediul sultei și/sau vânzarea bunului prin acordul comun al coprorietarilor, a rămas fără răspuns.

În conformitate cu prevederile art.543 alin.(1) Cod civil, proprietatea este comună în cazul în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulţi titular.

Potrivit art.544 alin.(1) Cod civil, proprietatea comună poate fi caracterizată prin delimitarea cotei fiecărui proprietar (proprietate pe cote-părţi) sau prin nedelimitarea cotelor-părţi (proprietate în devălmășie), iar art.545 alin.(1) al aceluiași act normativ stabilește că, fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părţi ideale din bunul comun. Cotele-părţi sunt prezumate a fi egale până la probă contrară. Dacă bunul a fost dobândit printr-un act juridic, nu se va putea face probă contrară decât prin înscrisuri.

Conform art.557 Cod civil, încetarea proprietăţii comune pe cote-părţi 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 şi atunci când unul dintre coproprietari a folosit exclusiv bunul, afară de cazul când l-a uzucapat, în condiţiile 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.

Din analiza normelor de drept sus-indicate, instanța de judecată reține că coproprietarul are dreptul de a solicita partajarea proprietății comune, or, acest drept rezultă inclusiv din atributele dreptului.

Mai mult ca atât, instanța de judecată reține că din materialele cauzei s-a constatat administrarea defectuoasă a bunului în comun de către coproprietari, ceea ce duce la încasarea silită a datoriilor la serviciile comunale aferente proprietății (f.d.21).

Potrivit art.561 ain.(1), (3) Cod civil, partajul bunului proprietate comună pe cote-părţi se face în natură, proporţional cotei-părţi a fiecărui coproprietar. 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, instanța de judecată aplică dispozițiile art. 562;

b) vânzarea bunului în modul stabilit de coproprietari ori, în caz de neînțelegere, 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.

Analizând modalitatea de partajare aplicabilă speței, instanța de judecată reține că, acestea urmează a fi aplicate de către instanța de judecată în mod consecutiv și nu alternativ.

Potrivit art.466 alin.(1) Cod civil, este divizibil bunul care poate fi partajat în natură fără a i se schimba destinaţia economică.

În pricină, apartamentul supus partajării nu poate fi divizat fără a i se afecta destinația sa economică, fapt notoriu cunoscut, motiv din care imstanța de judecată concluzionează imposibilitatea parajării în natură a bunului vizat în acțiune.

Consecutiv, analizând posibilitartea partajării bunului vizat în acțiune prin intermediul sultei, instanța de judecată de asemenea reține imposibilitatea aplicării modalității respective de partaj. Or, atât reclamantul cât și pârâtul Verdeș Artur, în ședința de judecată au comunicat că nu doresc să răscumpere cotele – părți ale bunului comun, iar vânzarea în condiții comn stabilite nu a fost posibilă din motivul ounerii pârâtului Tkachenko Viacheslav. Totodată, pârâtul Verdeș Artur, în ședința de judecată recunoscut acțiunea formulată în sensul vânzării bunului la licitație, cu partajarea sumelor obținute.

Cu referire la pârâtul Tkachenko Viacheslav, instanța reține că, deși prin răspunsul comunicat reclamantului la cererea prealablă, pârâtul Tkachenko Viacheslav și-a exprimat

dorința de a achita sulta în contul cotei – părți deținute de către reclamantul Ghincul Leonid, totuși, deși a cunoscut despre existența pe rolul instanței de judecată a prezentei acțiuni, până la finele judecării cauzei nu s-a prezentat în ședință și nu a comunicat instanței intenția sa de a partaj. Mai mult ca atât, prin toate cererile parvenite la materialele cauzei, pârâtul Tkachenko Viacheslav a comunicat instanței dezacordul său atât cu examinarea prezentei acțiuni, cât și cu partajarea bunului în principiu.

În contextul celor supra – elucidate, instanța de judecată concluzionează că unica modalitate de partajare aplicabilă speței reprezintă vânzarea bunului la licitație şi distribuirea preţului către coproprietari proporţional cotei-părţi a fiecăruia dintre ei. Or, în cadrul judecării cauzei instanța de judecată a concluzionat cert imposibilitatea partajări bunului prin alte modalități de partajare prevăzute de lege, iar refuzul cerinței de partajare a bunului comun, ar constitui o îngrădire neîntemeiată și inadmisibilă a dreptului de proprietate privată, protejat atât de legislația națională, Constituția R. Moldova, cât și de Convenția Europeană pentru Drepturile Omului.

Prin urmare, pretenția de fond a acțiunii privind partajarea bunului imobil cu nr.cadastral *****, apartamentul nr. *****mun.Chișinău prin vânzarea lui la licitație și distribuirea prețului către coproprietari proporțional cotei-părți a fiecăruia, adică câte 5/24 pentru reclamantul Ghincul Leonid, 5/24 pentru pârâtul Verdeș Artur și 7/12 pentru pârâtul Tkachenko Viacheslav, își găsește suportul de fapt și de drept, aceasta urmând a fi admisă.

În conformitate cu prevederile art.82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.

Potrivit art.94 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Potrivit art.90 lit.i) Cod de procedură civilă, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte: i) cheltuielile de asistenţă juridică.

Conform art.96 alin.(1), (1^1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

În conformitate cu prevederile art.98 alin.(1) Cod de procedură civilă, cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pârât proporţional părţii admise din acţiune dacă pârâtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată. În acest caz, taxa de timbru se încasează în contul instanței judecătorești de la pârât, dacă pârâtul nu este scutit de plata acesteia.

În pricină, având în vedere că pretenția de fond a acțiunii și-a găsit suportul de fapt și de drept, instanța de judecată concluzioneaz că cheltuielile judiciare suportate de reclamant la examinarea prezentei cauze, cu excepția taxei de stat, urmează a fi compensate în mod solidar din contul pârâților, Verdeș Artur și Tcacenco Veaceslav, după cum urmează: taxa de timbru achitată la depunerea prezentei acțiuni în mărime de 200 lei, cheltuieli de asistență juridică în mărime de 6 000 lei și cheltuieli pentru efectuarea raportului de evaluare în mărime de 2 500 lei, în total suma de 8 700 (opt mii șapte sute) lei.

Or, în partea taxei de stat, fiecare parte urmează să achite taxa de stat aferentă cotei - părți la care pretinde prin partaj.

În conformitatecu prevederile art.87 alin.(1) lit.b), alin.(2) Cod de procedură civilă, valoarea acţiunii se determină: b) din valoarea bunurilor cerute – în acţiunile de transmitere a unor bunuri; Valoarea acţiunii se indică de reclamant. În cazul necorespunderii vădite a valorii indicate a acţiunii valorii ei reale, judecătorul poate dispune, pentru stabilirea ei, prezentarea de probe, cercetarea la faţa locului, efectuarea expertizei din contul reclamantul.

La caz, prin raportul de evaluare nr.40/UI/26 din 23 aprilie 2026, prezentat de partea reclamantă în cadrul judecării cauzei s-a stabilit că vaoarea de piață a bunului imobil supus partajării constituie suma de 1 229 055 lei.

Tot aici instanța de judecată consideră necesar a nota că, având în vedere că la momentul depunerii acțiunii, Ghincul Leonid a achitat taxa de stat cu aproximație, prin hotărârea instanței de judecată din contul reclamantului urmează a fi încasată doar diferența, calculată conform valorii de piață stabilită prin rapot de evaluare.

Respectiv, cuantumul taxei de stat datorată bugetului de stat de fiecare coproprietar al bunului imobil supus partajării urmează a fi calculată anume din valoarea de piață a bunului și anume:

Ghincul Leonid – diferența calculată din valoarea de piață a bunului supus partajării, proporțional cotei – părți deținute, în mărime de 5 251, 47 lei; Verdeș Artur, taxa de stat proporțional cotei – părți deținute, în mărime 7 796, 17 lei și Tcacenco Veaceslav, taxa de stat aferentă examinării cauzei, calculată din valoarea de piață a bunului supus partajării, proporțional cotei – părți deținute, în mărime 21 829, 29 lei.

În contextul celor supra enunțate, instanța de judecată concluzionează că pretențiile acțiunii își găsesc suportul de fapt și de drept în parte, acțiunea urmând a fi admisă parțial.

În conformitate cu prevederile art. art. 94 alin.(1), (2), 96, 98, 238 – 240 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Cererea de chemare în judecată înaintată de Ghincul Leonid către Tcacenco Veaceslav și Verdeș Artur privind partajarea averii comune pe cote-părți și încasarea cheltuielilor de judecată, se admite parțial.

Se partajează bunul imobil cu nr.cadastral *****, apartamentul nr.***** mun. Chișinău prin vânzarea lui la licitație și distribuirea prețului către coproprietari proporțional cotei – părți a fiecăruia, adică 5/24 cotă – parte pentru Ghincul Leonid, IDNP *****, 5/24 cotă – parte pentru Verdeș Artur, IDNP ***** și 7/12 cotă – parte pentru Tcacenco Veaceslav, IDNP *****.

Se încasează, în mod solidar, de la Verdeș Artur, IDNP ***** și Tcacenco Veaceslav, IDNP *****, în beneficiul lui Ghincul Leonid, IDNP *****, cheltuieli judiciare suportate la examinarea prezentei cauze formate din taxa de timbru achitată la depunerea prezentei acțiuni în mărime de 200 lei, cheltuieli de asistență juridică în mărime de 6 000 lei și cheltuieli pentru efectuarea raportului de evaluare în mărime de 2 500 lei, în total suma de 8 700 (opt mii șapte sute) lei.

Se încasează de la Ghincul Leonid, IDNP ***** în contul statului, diferența taxei de stat aferentă examinării cauzei, calculată din valoarea de piață a bunului supus partajării, proporțional cotei – părți deținute, în mărime de 5 251 (cinci mii două sute cincizeci și unu), 47 lei.

Se încasează de la Verdeș Artur, IDNP ***** în contul statului, taxa de stat aferentă examinării cauzei, calculată din valoarea de piață a bunului supus partajării, proporțional cotei – părți deținute, în mărime 7 796 (șapte mii șapte sute nouăzeci și șase), 17 lei.

Se încasează de la Tcacenco Veaceslav, IDNP ***** în contul statului, taxa de stat aferentă examinării cauzei, calculată din valoarea de piață a bunului supus partajării, proporțional cotei – părți deținute, în mărime 21 829 (douăzeci și unu mii opt sute douăzeci și nouă), 29 lei.

În rest, pretențiile acțiunii în partea compensării cheltuielilor pentru taxa de stat achitată la depunerea acțiunii, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile din momentul pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Președinte de ședință,
Judecător **Elena Marandici**