dosarul nr. 2-905/22

H O T Ă R Î R E

În numele Legii

09 iulie 2024 or. Anenii Noi

Judecătoria Anenii Noi, sediul central
în componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul – Andrei Mocanu,
grefier – Ecaterina Bargan,

examinând în şedinţă publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Șchiopu Iulia împotriva lui Marcov Nadejda cu privire la partajarea bunurilor imobile proprietate comună pe cote-părți cu încetarea proprietății comune pe cote-părți și încasarea cheltuielilor de judecată,

a constatat:

Argumentele participanţilor la proces:

La data de 17 august 2022, reclamantul Șchiopu Iulia a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Marcov Nadejda cu privire la partajarea bunurilor imobile proprietate comună pe cote-părți cu încetarea proprietății comune pe cote-părți și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii reclamanta Şchiopu Iulia a indicat că, părţile deţin cu drept de proprietate comună pe cote-părţi ideale din terenul cu suprafaţa de 0,0636 ha, situat în *****, pe care sunt amplasate o casă de locuit şi construcţii accesorii. Reclamanta Şchiopu Iulia deţine cu drept de proprietate 3/5 cotă-parte ideală din terenul indicat, 1 cota-parte din apartamentul nr. 002 cu suprafaţa 115,0 m.p. cu nr. cadastral *****, garaj cu suprafaţa de 21,6 m.p. cu nr. cadastral ***** şi construcţie accesorie cu suprafaţa 18,2 m.p. cu nr.cadastral *****, iar pîrîta Marcov Nadejda deţine 2/5 cotă-parte ideală din terenul dat, 1 cota-parte apartamentul nr.001 cu suprafaţa de 89,0 m.p. cu nr. cadastral ***** şi garaj cu suprafaţa 25,6 m.p. cu nr. cadastral *****. Reclamanta Şchiopu Iulia de mai multe ori s-a adresat către pîrîta Marcov Nadejda în vederea partajării terenului aferent construcţiilor pe cale amiabilă, după modul cum de fapt se folosesc, pentru a putea încheia contracte de dispoziţie şi a evita pe viitor orice litigii ce ţin de folosirea terenului proprietate comună pe cote părţi. Iniţial Marcov Nadejda a fost de acord, iar în anul 2016 reclamanta în acest sens a comandat întocmirea planului variantelor stabilite de folosinţă şi a achitat serviciul dat, însă pîrîta nu s-a prezentat la notar în vederea eliberării declaraţiei privind acordul partajului terenului în natură, din care motive, pînă în prezent litigiul dat nu a putut fi soluţionat pe cale amiabilă.

Reclamanta Şchiopu Iulia solicită: încetarea proprietăţii comune pe cote-părţi asupra terenului pentru construcţii cu suprafaţa de 0,0636 ha, situat în *****, prin împărţirea în natură în două părţi reale separate, atribuindu-i Iuliei Şchiopu o parte din teren egal cu 3/5 din suprafaţă şi Nadejdei Marcov o parte din teren egal 2/5 din suprafaţa

acestui teren, luîndu-se în considerare amplasarea construcţiilor care le aparţin, precum şi încasarea din contul pîrîtei Marcov Nadejda în beneficiul reclamantei Şchiopu Iulia a cheltuielilor judiciare pe care le va suporta în prezentul proces.

Prin încheierea Judecătoriei Anenii Noi din 24 noiembrie 2022, s-a dispus efectuarea expertizei judiciare tehnice în construcţii, iar la data de 18.12.2023, expertul judiciar Ghenadie Grosu a emis Raportul de expertiză judiciară nr.2003-2005 prin care a formulat concluzii cu privire la varianta optimă de partajare/mod de folosinţă a terenului cu nr.cadastral ***** cu suprafaţa de 0,0636 ha, situate în *****.

Prin referinţa depusă de reprezentantul pîrîtei, avocatul Denis Potereanu s-a menţionat că, făcând trimitere la raportul de expertiză judiciară nr.2003-2005 din 18.12.2023 în calitate de reprezentant al pârâtei Marcov Nadejda am purces la măsurările terenului cu nr. cadastral ***** pentru a stabili suprafaţa acestuia de fapt la faţa locului şi configuraţia acestuia, astfel constatându-se că în urma măsurărilor planul cadastral al terenului cu nr.cadastral ***** nu corespunde cu situaţia din natură, suprafaţa identificată la faţa locului constituie 0,0655 ha. A susţinut că, reclamanta a înaintat acţiune către pârâta Marcov Nadejda fară a avea o certitudine cu privire la parametrii şi amplasarea bunului imobil cu nr. cadastral *****, în acest sens ducând în eroare instanţa de judecată, or se constată erori în procesul de atribuirea a terenului în proprietate. În acest sens planul cadastral urmând a fi corectat prin procedura stabilită de Hotărârea Guvernului nr.437/2019 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de corectare a erorilor comise în procesul atribuirii în proprietate a terenurilor.

Prin cerere de completare a acţiunii civile, reclamanta a susţinut cererea de chemare în judecată în baza concluziilor expuse în Raportul de expertiză judiciară nr.2003-2005 din 18.12.2023, solicitînd încetarea proprietăţii comune pe cote-părţi a lui Șchiopu Iulia de 3/5 și a lui Marcov Nadejda de 2/5, asupra terenului pentru construcții cu suprafața de 0,0636 ha, situat în *****, prin partaj, conform Anexei nr.1 la Raportul de expertiza judiciară nr. 2003-2005 din 18.12.2023, după cum urmează: atribuirea lui Șchiopu Iulia - 0.036574 ha din acest teren (cu sectorul de teren marcat de punctele 6-7-8-9-10-11-12-13-16-6); atribuie lui Marcov Nadejda - 0.027026 ha din acest teren (cu sectorul de teren marcat de punctele 1-2-3-4-5-6-16-13-12-11-10-1); instituirea servituții cu suprafața de 0.0003 ha (3,0 m.p, cu sectorul de teren marcat de punctele 13-14-15-16-13, în favoarea terenului dominant cei revine coproprietarului Șchiopu Iulia, pe terenul aservit ce-i revine coproprietarului Marcov Nadejda, încasarea de la Marcov Nadejda în beneficiul lui Șchiopu Iulia a sumei cheltuielilor de judecată în mărime totală de 17 134 lei.

În ședință de judecată, repezentantul reclamantei Şchiopu Iulia – avocatul Pucas Ina a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată.

Reprezentantul pîrîtului Marcov Nadejda – avocatul Denis Potereanu în şedinţa de judecată a solicitat respingerea cererii.

Aprecierea instanţei:

Audiind participanţii la proces, apreciind pretenţiile formulate în acţiune în raport cu probele prezentate, administrându-le pertinenţa şi temeinicia prin prisma legislaţiei ce

guvernează raportul juridic litigios, instanţa de judecată consideră cererea de chemare în judecată urmează a fi admisă parţial, reieșind din următoarele considerente:

Potrivit prevederilor art.543 Cod Civil, proprietatea este comună în cazul în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulţi titulari. Proprietatea comună poate apărea în temeiul legii sau în baza unui act juridic.

Conform 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 devălmăşie).

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

Potrivit prevederilor art. 557 Cod Civil, încetarea proprietăţii comune pe cote-părţi prin partaj poate fi cerută oricînd de către oricare dintre coproprietari dacă legea, contractul sau hotărîrea judecătorească nu prevede altfel. Partajul poate fi cerut chiar şi 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 absenţa unui contract de partaj, prin hotărîre judecătorească prin introducerea unei acţiuni de partaj de către oricare dintre coproprietari.

În şedinţă de judecată, conform înscrisurilor prezentate, şi anume extrasului din registrul cadastral al bunurilor imobile se atestă că, atît reclamanta Șchiopu Iulia, cît şi pîrîta Marcov Nadejda deţin cu drept de proprietate comună pe cote-părţi ideale din terenul cu suprafaţa de 0,0636 ha, situat în *****, pe care sunt amplasate o casă de locuit şi construcţii accesorii.

Conform extrasului din RBI, reclamanta Șchiopu Iulia deţine cu drept de proprietate 3/5 cotă-parte ideală din terenul sus menţionat, 1.0. cota-parte din apartamentul nr. 002 cu suprafaţa 115,0 m.p. cu nr. cadastral *****, garaj cu suprafaţa de 21,6 m.p. cu nr. cadastral ***** şi construcţie accesorie cu suprafaţa 18,2 m.p. cu nr.cadastral *****, iar pîrîta Marcov Nadejda deţine cu drept de proprietate 2/5 cotă-parte ideală din terenul dat, 1.0. cota-parte apartamentul nr.001 cu suprafaţa de 89,0 m.p. cu nr. cadastral ***** şi garaj cu suprafaţa 25,6 m.p. cu nr. cadastral *****.

Potrivit raportului de expertiză judiciară nr.2003-2005 din 18.12.2023, efectuată la caz, s-a ajuns la concluzie că, avînd în vedere modalitatea actuală de folosinţă a bunului imobil, ţinînd cont de normele legale ce reglementează formarea bunurilor imobile, partajarea terenului cu nr. cadastral ***** din *****, proporţional cotelor-părţi ideale de 2/5 şi 3/5, nu este posibilă.

Astfel, unica varianta optimă de partajare/mod de folosinţă a terenului cu nr.cadastral ***** ***** cu suprafaţa de 0,0636 ha, avînd în vedere schema de amplasare şi poziţia construcţiilor pe terenul litigant, ţinînd cont strict de condiţiile principale de formare a bunurilor imobile, corespunzător cotelor părţi ideale de 2/5 şi 3/5, s-a propus într-o singură variantă şi anume:

- Lui Marcov Nadejda- 0,027026 ha cu sectorul de teren marcat de punctele 1-2-3-4-5-6-16-13-12-11-10-1 (distanta dintre puncte este indicată în tabel şi haşurată în Anexa 1 cu grilă roşie pe colorant de culoare verde);
- Şchiopu Iulia- 0,036574 ha, cu sectorul de teren marcat de punctele 6-7-8-9-10-11-12-13-16-6 (distanta dintre puncte este indicată în tabel şi haşurată în Anexa 1 cu grilă roşie pe colorant de culoare albastră).

Conform variantei de partajare/mod de folosinţă a terenului cu nr.cadastral ***** ***** se instituie servitute cu suprafaţa de 0,0003 ha (3,0 m.p.) cu sectorul de teren marcat de punctele 13-14-15-16-13, în favoarea terenului dominant cei revine coproprietarului Şchiopu Iulia, pe terenul aservit ce-i revine coproprietarului Marcov Nadejda.

În acest context, reieşind din faptul că, prin raportul de expertiză judiciară nr.2003-2005 din 18.12.2023 efectuat de CNEJ de pe lîngă Ministerul Justiţiei a RM, s-a stabilit unica variantă posibilă de partajare a terenului proprietate comună pe cote părţi, instanţa de judecată va accepta această variantă de partaj prezentată la materialele cauzei civile în vederea soluţionării litigiului de drept dedus judecării, or reclamanta a acţionat la caz conform art. 557 alin.(1) Cod Civil, potrivit căruia încetarea proprietăţii comune pe cote-părţi prin partaj poate fi cerută oricînd de către oricare dintre coproprietari dacă legea, contractul sau hotărîrea judecătorească nu prevede altfel, iar partea pîrîtă nu a prezentat o altă variantă optimă de partaj, ci şi-a exprimat doar dezacordul formal cu acţiunea civilă înaintată.

Totodată, instanţa de judecată conchide în cadrul speţei că, alegaţiile reprezentantului pîrîtei Marcov Nadejda formulate în cadrul referinţei depuse precum planul cadastral al terenului cu nr.cadastral ***** nu corespunde cu situaţia din natură, întrucît suprafaţa identificată la faţa locului ar constitui 0,0655 ha, urmează a fi respinse ca neîntemeiate şi inoportune, or obiectul litigiului nu constă în rectificarea eventualelor erori pretins existente din partea pîrîtului la planul cadastral al bunului imobil nr.cadastral *****, iar conform conţinutului raportului de expertiză judiciară nr.2003-2005 din 18.12.2023, s-a menţionat în mod expres faptul că, de către expertul judiciar Ghenadie Grosu au fost analizate înscrierile în documentele cadastrale prezentate în raport cu informaţia colectată la faţa locului, şi s-a remarcat că situaţia faptică a imobilelor cercetate corespunde situaţiei din planul geometric al imobilului cu nr. cadastral ***** elaborat la 09.09.2016 (f.d.63).

De asemenea, pentru efectuarea expertizei în cauză, expertul a cercetat documentele prezentate şi s-a deplasat la faţa locului care a avut loc la data de 08.11.2023 de la ora 10:00 pînă la ora 10:45 în prezenţa reprezentantului reclamantei- avocat Ina Pucas (f.d.61), ceea ce demonstrează faptul că, deşi părţile au fost legal înştiinţate despre data, ora şi locul expertizei dispuse, partea pîrîtă nu s-a prezentat din motive necunoscute, astfel încît nu a formulat nici o obiecţie sau careva rezerve cu privire planul geometric al bunului imobil din RBI faţă de cele constatate de expert la faţa locului, din care considerente, propriile măsurări efectuate şi constatate din partea pîrîtei prin intermediul reprezentantului său şi a specialistului Popa Ion – inginer cadastral din cadrul firmei SC Geocad Expert SRL, nu au la caz nici o valoare probantă şi devin inutile speţei.

La caz, partea pîrîtă urma să participe la efectuarea expertizei judiciare dispuse spre efectuare către CNEJ de pe lîngă Ministerul Justiţiei a RM prin Încheierea Judecătoriei Anenii Noi din 24 noiembrie 2022, dar nicidecum să purceadă la propriile măsurări extrajudiciare prin intermediul specialistului Popa Ion – inginer cadastral din cadrul firmei SC Geocad Expert SRL, fără a conveni reciproc cu coproprietarul reclamant.

Astfel, afirmaţiile reprezentantului pîrîtei formulate în referinţă precum, expertul judiciar Ghenadie Grosu a realizat raportul de expertiză doar în baza informaţiei grafice exportate din Banca Centrală de Date a Cadastrului care este eronată şi urmează a fi corectată, precum şi un asemenea raport de expertiză nu poate fi pus la baza actului judecătoresc, or expertul judiciar nici nu a purces la măsurarea terenului la faţa locului, instanţa de judecată le apreciază din punct de vedere critic ca declarative şi nefondate, întrucît aceste alegaţii nu doar că nu s-au confirmat în şedinţă de judecată, ci şi contravin datelor expuse în raportul de expertiză judiciară sus menţionat.

Însăşi SC Geocad Expert SRL conform planului geometric al bunului imobil prezentat la materialele cauzei civile, s-a menţionat că a fost elaborat la data de 15.10.2015, iar suprafaţa terenului constituie 0,0636 ha fapt înregistrat la organul cadastral (f.d.12-13), ceea ce demonstrează că, SC Geocad Expert SRL deja prin planul schemă a terenului unde se susţine că terenul ar avea de fapt 0,0655 ha (f.d.90), a eliberat două acte contradictorii în privinţa suprafeţei unuia şi aceluiaşi teren.

La fel, la materialele cauzei civile a fost prezentată de reclamantă varianta de stabilire a modului de folosinţă a terenului aferent, care a fost executată iniţial anume de firma SC Geocad Expert SRL (f.d.22), însă partea pîrîtă a refuzat să-l execute în mod extrajudiciar, iar la moment după efectuarea unui raport de expertiză judiciară, pretinde o situaţie de fapt contrară cu privire la suprafaţa reală a terenului pe care la fel au stabilit-o în mod extrajudiciar, fără a demonstra existenţa unor erori sau incertitudini în cadrul raportului de expertiză judiciară nr.2003-2005 din 18.12.2023.

Cu referire la cheltuielile de judecată, instanţa de judecată consideră necesar de a le admite în parte în mărime de 13 134 lei ce-s constituite din cheltuielile suportate pentru obţinerea certificatelor şi extraselor de la ASP în sumă de 630 lei (f.d.25), taxa de stat în mărime de 204 lei (f.d.28), cheltuieli pentru efectuarea expertizei judiciare în mărime de 6300 lei (f.d.58) şi cheltuieli de asistenţă juridică ca reale şi necesare spre compensare reclamantei în mărime de 6000 lei (f.d.100).

Reieşind din cele sus menţionate, instanţa de judecată ajunge la concluzia admiterii parţiale a cererii de chemare în judecată depusă de către Șchiopu Iulia împotriva lui Marcov Nadejda cu privire la partajarea bunurilor imobile proprietate comună pe cote-părți cu încetarea proprietății comune pe cote-părți și încasarea cheltuielilor de judecată.

În conformitate cu prevederile art. art. 94-96, 238-241 CPC, instanţa de judecată

h o t ă r ă ş t e

Admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de Șchiopu Iulia împotriva lui Marcov Nadejda cu privire la partajarea bunurilor imobile proprietate comună pe cote-părți cu încetarea proprietății comune pe cote-părți și încasarea cheltuielilor de judecată.

Se încetează proprietatea comună pe cote-părţi a lui Șchiopu Iulia de 3/5 și a lui Marcov Nadejda de 2/5, asupra terenului pentru construcții cu suprafața de 0,0636 ha, situat în *****, prin partaj, conform Anexei nr.1 la Raportul de expertiza judiciară nr. 2003-2005 din 18.12.2023, după cum urmează:

Se atribuie lui Șchiopu Iulia - 0.036574 ha din acest teren (cu sectorul de teren marcat de punctele 6-7-8-9-10-11-12-13-16-6);

Se atribuie lui Marcov Nadejda - 0.027026 ha din acest teren (cu sectorul de teren marcat de punctele 1-2-3-4-5-6-16-13-12-11-10-1);

Se instituie servitute cu suprafața de 0.0003 ha (3,0 m.p, cu sectorul de teren marcat de punctele 13-14-15-16-13), în favoarea terenului dominant cei revine coproprietarului Şchiopu Iulia, pe terenul aservit ce-i revine coproprietarului Marcov Nadejda.

Se încasează de la Marcov Nadejda în beneficiul lui Șchiopu Iulia suma de 13134,00 (treisprezece mii una sută treizeci și patru) lei cu titlu de cheltuieli de judecată, în rest acțiunea se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile, de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Anenii Noi.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Andrei Mocanu