

Prima instanță: Judecătoria Buiucani
Judecător: Oxana Parfeni
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău
Judecători: Pruteanu Victor
Popova Ludmila
Gavriliță Ana

DECIZIE

05 aprilie 2017

mun. Chișinău

Colegiul civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președintele completului, judecător: Tatiana Vieru

Judecătorii: Tamara Chișca-Doneva, Oleg Sternioală
Mariana Pitic, Nicolae Craiu

examinând recursurile declarate de Rotaru Lilia și de către Rotaru Iulia și Morar Ana,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Rotaru Iulia și Morar Ana împotriva Liliei Rotaru și Asociația Obștească „De la doi împreună cu noi”, privind apărarea dreptului de proprietate, evacuarea din imobil, încasarea prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată,

cererea reconvențională înaintată de Rotaru Lilia împotriva Iuliei Rotaru și Morar Ana, intervenienți accesorii Rotaru Olga și Rotaru Ilie, privind determinarea modului de folosință a bunului comun, cu exercitarea exclusivă a bunului comun de către Lilia Rotaru și succesorii legali ai coproprietarului Iacob Rotaru – Olga Rotaru și Ilie Rotaru în schimbul unei plăți sub forma de compensații echitabile pentru coproprietarii Rotaru Iulia și Morar Ana, până la determinarea cotelor părți și stabilirea modului de folosință a bunului comun,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 06 iulie 2016, prin care a fost admis apelul declarat de Rotaru Lilia, casată parțial hotărârea Judecătoria Buiucani, mun. Chișinău din 31 iulie 2015 în partea admiterii acțiunii reconvenționale cu pronunțarea în această parte a unei noi hotărâri prin care acțiunea reconvențională a fost admisă parțial,

c o n s t a t ă:

La data de 09 octombrie 2014 Rotaru Iulia a depus cerere de chemare în judecată împotriva Liliei Rotaru și Asociația Obștească „De la doi împreună cu noi” privind apărarea dreptului de proprietate, evacuarea din imobil, încasarea prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a indicat că, este coproprietară a imobilului din mun. Chișinău, str. București, 111/1, împreună cu rudele Rotaru Lilia, Morar (Rotaru) Ana și Rotaru Iacob. La data de 16 august 2014, Rotaru Iacob a decedat.

Până în luna iulie 2013, împreună cu sora sa Ana se foloseau în mod liber de etajul unu și doi al imobilului, iar Rotaru Lilia împreună cu copiii săi foloseau etajul trei și mansarda. După ce sora sa Ana s-a căsătorit și a încercat să se stabilească împreună cu familia în imobilul menționat, Rotaru Lilia a schimbat lacătele și nu le-a mai permis să intre.

Menționează reclamanta că, Rotaru Lilia a acaparat averea sa și a surorii sale și în mod ilegal a pus-o la dispoziția Asociației „De la doi împreună cu noi”, care a creat o grădiniță de copii. Toate încercările de a afla în baza căror acte Rotaru Lilia și-a permis de a proceda în așa mod, s-au soldat fără succes.

Consideră reclamanta că, în rezultatul acțiunilor ilegale ale Liliei Rotaru prin încălcarea dreptului de proprietate a cel puțin $\frac{1}{4}$ din imobilul litigios, i-a fost cauzat un prejudiciu pe care îl estimează la suma de 10 euro pentru fiecare metru pătrat din cei 200 m², pentru fiecare lună. Suprafața totală a imobilului este de aproximativ 800 m².

Solicită reclamanta Rotaru Iulia, de a interzice desfășurarea cărorva activități în casa de locuit din str. mun. Chișinău, str. București 111/1, persoanelor care nu sunt proprietari. Evacuarea Asociației Obștești „De la doi împreună cu noi” și a persoanelor care nu sunt proprietari ai imobilului. Încasarea în mod solidar din contul Liliei Rotaru și din contul Asociației Obștești „De la doi împreună cu noi” în beneficiul Iuliei Rotaru a prejudiciului material cauzat prin încălcarea dreptului de proprietate la $\frac{1}{4}$ din imobil pe care îl estimează la suma e 2000 euro lunar, începând cu 01 iulie 2013 până la emiterea hotărârii judecătorești.

Prin încheierea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 13 octombrie 2014, nu s-a dat curs cererii de chemare în judecată depusă de Rotaru Iulia, fiind acordat termen pentru înlăturarea neajunsurilor până la data de 07 noiembrie 2014.

La data de 22 octombrie 2014, avocatul Rotaru Ilie acționând în interesele Anei Morar a depus cerere prin care a solicitat atragerea sa în proces, în calitate de coreclamant la cererea de chemare în judecată depusă de Rotaru Iulia, înaintând aceleași pretenții față de pârâți cu excepția cerințelor cu caracter material.

Prin încheierea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 11 noiembrie 2014, cererea de chemare în judecată depusă de Rotaru Iulia a fost restituită.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 05 februarie 2015, a fost admis recursul declarat de Ilie Rotaru în interesele Iuliei Rotaru, casată încheierea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 11 noiembrie 2014 cu remiterea cauzei pentru examinarea în fond la Judecătoria Buiucani.

La 17 martie 2015 avocatul Enachi Vitalie acționând în interesele Liliei Rotaru a depus cerere de conexare a pretențiilor.

În motivarea cererii de conexare a indicat că, în aceeași instanță se află pe rol pricina civilă nr. 2-4029/14 inițiată la cererea de chemare în judecată depusă de Iulia

Rotaru și Ana Morar împotriva Liliei Rotaru, Olga Rotaru, Ilie Rotaru, Asociația Obștească „De la doi împreună cu noi” cu privire la stabilirea cotelor-părți ideale din bunul imobil, stabilirea modului de folosință și încasarea prejudiciului pentru încălcarea dreptului de proprietate asupra imobilului din str. București, 111/1, mun. Chișinău.

Având în vedere că temeiul pretențiilor procesului menționat este dreptul de proprietate comună în devălmășie asupra imobilului din str. București, 111/1, mun. Chișinău, că procesul este între aceleași părți și că reclamanții își întemeiază pretențiile pe aceleași probe, este necesară conexarea pricinii menționate cu pricina de față.

Solicită avocatul Enachi Vitalie, în interesele Lilie Rotaru conexarea pentru a fi examinate într-un singur proces pricina civilă nr. 2-2015/15 la cererea de chemare în judecată depusă de Iulia Rotaru și Ana Morar împotriva Liliei Rotaru, Olga Rotaru, Ilie Rotaru, Asociația Obștească „De la doi împreună cu noi” cu privire la înlăturarea obstacolelor în folosirea proprietății și încasarea prejudiciului cu pricina civilă nr. 2-4029/14 la cererea de chemare în judecată depusă de Iulia Rotaru și Ana Morar împotriva Liliei Rotaru, Olga Rotaru, Ilie Rotaru, Asociația Obștească „De la doi împreună cu noi” cu privire la stabilirea cotelor-părți ideale din bunul imobil, stabilirea modului de folosință și încasarea prejudiciului pentru încălcarea dreptului de proprietate (f.d.67, vol. I).

Prin încheierea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 23 martie 2015 s-a respins demersul avocatului Vitalie Enachi în interesele Liliei Rotaru cu privire la conexarea pricinilor.

Pe parcursul examinării cauzei în instanța de fond, la 01 aprilie 2015 Rotaru Lilia a depus cerere reconvențională împotriva Iuliei Rotaru, Ana Morar, intervenienți accesorii Ilie Rotaru, privind determinarea modului de folosință a bunului proprietate comună.

În motivarea acțiunii reconvenționale Rotaru Lilia a indicat că, prin contractul cu privire la determinarea cotelor părți în proprietatea comună în devălmășie din 17 ianuarie 2012, autentificat de notarul Constantinescu Elena, și a contractului de încetare a proprietății comune pe cote părți prin împărțire nr. 758 din 28 martie 2012, a fost instituită proprietatea comună în devălmășie coproprietarilor Iulia Rotaru, Ana Morar, Iacob Rotaru și Lilia Rotaru, asupra bunului imobil format din terenul cu suprafața de 201 m², nr. cadastral 0100.521.437 și construcția cu suprafața de 180,5 m², nr. cadastral 0100.521.437.01.

Inițial, modul de folosință a bunului imobil a fost stabilit prin acordul comun al tuturor coproprietarilor ca să fie folosit pentru organizarea unui centru de instruire a copiilor, iar coproprietarii Iulia Rotaru și Ana Morar care erau reprezentate de tatăl acestora Ilie Rotaru, să primească compensație bănească lunară.

Astfel, Iacob Rotaru și Lilia Rotaru au suportat investiții considerabile în acest imobil, exprimate prin lucrări de finisare a construcției și cheltuieli pentru mobilă și tehnică din interior, fără ca ceilalți coproprietari să contribuie financiar. La

fel Iacob Rotaru și Lilia Rotaru au suportat și suportă cheltuieli ce țin de întreținerea imobilului prin achitarea serviciilor, inclusiv plata impozitului.

La data de 16 august 2014, coproprietarul Rotaru Iacob a decedat, iar conform certificatului de moștenitor legal nr. 3851 din 17 noiembrie 2014, eliberat de notarul public Maria Mardari, moștenitorii legali ai averii succesoriale au fost recunoscuți soția Lilia Rotaru și copiii defunctului Rotaru Olga și Rotaru Ilie (minor).

După decesul lui Iacob Rotaru, relațiile dintre coproprietarii Iulia Rotaru și Ana Morar, pe de o parte și Lilia Rotaru de altă parte, sau înrăutățit.

Deoarece la moment nu sunt determinate cotele-părți ideale din dreptul de proprietate asupra bunului comun ce aparține coproprietarilor, existând inițial acordul prin consens al tuturor coproprietarilor privind modul de folosință a acestuia, în vederea conviețuirii pașnice, în baza unei aprecieri echitabile a intereselor tuturor proprietarilor și din motiv că există divergențe privind modul de folosire a bunului comun, a determinat-o de a înainta prezenta acțiune reconvențională.

Menționează Lilia Rotaru că, nefiind determinate cotele-părți ideale din dreptul de proprietate acesta rămâne nefracționat în materialitatea sa, fără ca nici unul din coproprietarii bunului imobil să cunoască care este cota-parte ce i revine.

Consideră că, deoarece între coproprietari au apărut divergențe privind modul de folosință stabilit anterior, acest lucru urmează a fi stabilit deja prin hotărâre judecătorească.

Solicită Rotaru Lilia, respingerea acțiunii inițiale și admiterea acțiunii reconvenționale. Determinarea modului de folosință a bunului comun format din terenul cu suprafața de 201 m² și construcția cu suprafața de 180,5 m², cu exercitarea exclusivă a bunului comun de către coproprietarul Lilia Rotaru și succesorii legali ai coproprietarului Iacob Rotaru – Olga Rotaru și Ilie Rotaru, cu dreptul de a exercita dreptul de folosință în interes propriu, în schimbul unei plăți sub forma de compensații echitabile pentru coproprietarii Iulia Rotaru și Ana Morar, până la determinarea cotelor părți și modul de împărțire a bunului comun.

Prin Cererea de modificare a obiectului acțiunii și majorarea cuantumului pretențiilor în acțiunea reconvențională, Rotaru Lilia a mai solicitat de a fi dispusă încasarea din contul Anei Morar și Iulia Rotaru a cheltuielilor suportate la întreținerea bunului imobil proprietate comună în devălmășie, începând cu 28 martie 2012 până la data emiterii hotărârii judecătorești.

Prin hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 31 iulie 2015, a fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea înaintată de către Rotaru Iulia și Morar Ana și a fost admisă cererea reconvențională înaintată de Rotaru Lilia. S-a dispus transmiterea în folosință exclusivă coproprietarului Rotaru Lilia și succesorilor legali ai coproprietarului Rotaru Iacob – Rotaru Olga și Rotaru Ilie a bunului imobil, teren cu suprafața de 0,021 ha cu numărul cadastral 0100.521.437 și a construcției cu suprafața de 180,5 m² cu numărul cadastral 0100.521.437.01, până la determinarea prin hotărâre judecătorească a cotelor-părți și stabilirea modului de

folosință a bunului comun. S-a dispus încasarea de la coproprietarul Rotar Lilia în beneficiul coproprietarilor Morar Ana și Rotaru Iulia a câte 15 510 lei lunar pentru fiecare.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 06 octombrie 2015, a fost respins apelul declarat de Rotaru Lilia cu menținerea hotărârii Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 31 iulie 2015.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 01 decembrie 2015, a fost respinsă cererea depusă de avocatul Rotaru Ilie cu privire la corectarea greșelilor din decizia Curții de Apel Chișinău din 06 octombrie 2015.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 24 februarie 2016, a fost admis recursul declarat de Enachi Vitalie în interesele Liliei Rotaru, casată decizia Curții de Apel Chișinău din 06 octombrie 2015 cu restituirea cauzei la rejudecare la Curtea de Apel Chișinău.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 06 iulie 2016, a fost admis apelul declarat de Rotaru Lilia, casată parțial hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 31 iulie 2015 în partea admiterii acțiunii reconvenționale fiind pronunțată în această parte o hotărâre nouă prin care acțiunea reconvențională a fost admisă parțial. S-a dispus transmiterea în folosință exclusivă Liliei Rotaru a bunului imobil teren cu suprafața de 0,021 ha cu numărul cadastral 0100.521.437 și construcția cu suprafața la sol de 180,5 m² cu numărul cadastral 0100.521.437.01 amplasate în mun. Chișinău, str. București, 111/1 și încasarea de la Rotaru Lilia pentru Rotaru Iulia și Morar Ana compensația echitabilă câte 15 510 lei lunar pentru fiecare, începând cu 31 iulie 2015 până la determinarea prin hotărâre judecătorească definitivă a cotelor-părți din acest bun proprietate-comună și stabilirea modului de folosință. În rest pretențiile din acțiunea reconvențională au fost respinse ca neîntemeiate. A fost dispusă încasarea de la Morar Ana și Rotaru Iulia, în mod solidar a taxei de stat în sumă de 25 000 lei pentru examinarea cauzei în prima instanță. A fost dispusă încasarea la bugetul de stat de la Rotaru Lilia a taxei de stat pentru examinarea acțiunii reconvenționale în prima instanță în mărime de 25 000 lei și pentru examinarea în ordine de apel în mărime de 15 060,05 lei. În rest hotărârea a fost menținută.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 28 septembrie 2016, a fost respinsă cererea avocatului Macovei Gheorghe, reprezentantul Liliei Rotaru, cu privire la corectarea greșelii de calcul din decizia Curții de Apel Chișinău din 06 iulie 2016.

La data de 16 decembrie 2016, Rotaru Iulia și Morar Ana au depus cerere de recurs prin care au solicitat admiterea recursului, modificarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 06 iulie 2016 în partea încasării taxei de stat cu pronunțarea în această parte a unei noi hotărâri prin care Rotaru Iulia și Ana Morar să fie scutite de la achitarea taxei de stat.

În motivarea cererii de recurs au indicat că, la depunerea cererii de chemare în judecată Rotaru Iulia era minoră, ceea ce conform art. 85 alin. (1) lit. c) din Codul

de procedură civilă, minorii sunt eliberați de la achitarea taxei de stat. La fel și Morar Ana urma a fi scutită de la achitarea taxei de stat sau o parte a ei, deoarece este studentă și are un copil minor la întreținere. Această problemă nu a fost discutată în cadrul ședințelor de judecată a instanței de apel, motiv din care consideră că urmează a fi scutite de la achitarea taxei de stat.

La data de 16 decembrie 2016 avocații Macovei Gheorghe și Enachi Vitalie, acționând în interesele Liliei Rotaru au depus cerere de recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 06 iulie 2016 și a încheierii Curții de Apel Chișinău din 28 septembrie 2016, cu restituirea pricinii spre rejudecare.

În motivarea cererii de recurs au indicat că, decizia nu a fost motivată în partea respingerii acțiunii privind compensarea cheltuielilor de întreținere a bunului imobil și a fost interpretată eronat legea materială în această privință. Totodată, au fost respinse demersurile privind efectuarea unei expertize, fapt care are legătură directă cu pretențiile formulate.

Instanța de apel și instanța de fond au stabilit prețul mediu pentru un metru pătrat fără a argumenta această poziție, apreciind în mod arbitrar și nefondat probele prezentate. Instanțele judecătorești inferioare judecând cauza, au trecut în mod superficial asupra materialelor anexate și au pus la baza concluziei probe, cărora nu le-au dat o apreciere în corespundere cu prevederile art. 130 din Codul de procedură civilă.

Consideră că, instanța la aplicarea art. 347 alin. (3) din Codul civil, urma să se expună asupra circumstanțelor cauzei și a normelor materiale prin prisma art. 350, 366 alin. (2) și 368 din Codul civil, ce impun obligația fiecărui coproprietar să suporte cheltuielile de administrare și conservare a bunului proprietate comună în devălmășie.

Examinând recursul declarat de avocații Macovei Gheorghe și Vitalie Enachi în interesele Liliei Rotaru și recursul declarat de Rotaru Iulia și Morar Ana, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție indică următoarele.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Din actele cauzei se constată că, copia deciziei Curții de Apel Chișinău din 06 iulie 2016 a fost expediată în adresa părților la data de 18 octombrie 2016 (vol. III, f.d.34), iar ambele cereri de recurs au fost depuse la data de 16 decembrie 2016 (f.d.36,44).

Prin urmare instanța de recurs consideră că, recurenții s-au conformat prevederilor legale și au declarat cererile de recurs în interiorul termenului de două luni.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre

necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

La 25 ianuarie 2017, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa părților copia cererilor de recurs, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței (vol. III, f.d.57).

La data de 17 februarie 2017, avocatul Rotaru Ilie a depus referință în interesele Iuliei Rotaru și Ana Morar, prin care a solicitat declararea ca fiind inadmisibil recursul declarat de Lilia Rotaru prin intermediul reprezentanților Macovei Gheorghe și Vitalie Enachi.

Ceilalți participanți la proces până la examinarea recursurilor nu au depus referință.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 01 martie 2017, recursul declarat de Rotaru Lilia și recursul declarat de Rotaru Iulia și Morar Ana, s-au considerat admisibile fiind transmise pentru a fi examinate în fond.

La 10 martie 2017 avocatul Rotaru Ilie acționând în interesele Iuliei Rotaru și Ana Morar a depus cerere cu privire la examinarea recursurilor în prezența părților.

În motivarea cererii sale avocatul Ilie Rotaru a invocat că prezența participanților la proces v-a permite elucidarea tuturor circumstanțelor importante ale pricinii.

În conformitate cu art. 441 din Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

În temeiul art. 444 din Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

Reieșind din norma de drept citată, instanța de recurs a dispus posibilă examinarea recursului fără înștiințarea participanților la proces, fiind inoportună invitarea acestora. Or argumentele expuse în cererea de recurs au fost formulate cu suficientă precizie pentru a permite instanței verificarea legalității hotărârii atacate.

Conform art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

Potrivit art. 445 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Conform art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

Potrivit art. 241 alin. (1) și alin. (5) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească adoptă hotărârea în numele legii. În motivare se indică circumstanțele pricinii, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanța.

Studiind materialele dosarului în raport cu temeiurile recursurilor, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție concluzionează despre necesitatea respingerii recursului declarat de avocații Macovei Gheorghe și Vitalie Enachi în interesele Liliei Rotaru și a recursului declarat de Rotaru Iulia și Morar Ana cu menținerea deciziei Curții de Apel Chișinău din 06 iulie 2016, din considerentele ce urmează.

Înaintând acțiunea în judecată împotriva Liliei Rotaru și Asociația Obștească „De la doi împreună cu noi”, Rotaru Iulia și Morar Ana au solicitat de a fi interzisă desfășurarea cărorva activități în casa de locuit din str. mun. Chișinău, str. București 111/1, persoanelor care nu sunt proprietari. Evacuarea Asociației Obștești „De la doi împreună cu noi” și a persoanelor care nu sunt proprietari ai imobilului. Încasarea în mod solidar din contul Liliei Rotaru și din contul Asociației Obștești „De la doi împreună cu noi” în beneficiul Iuliei Rotaru a prejudiciului material cauzat prin încălcarea dreptului de proprietate la $\frac{1}{4}$ din imobil pe care îl estimează la suma de 2000 euro lunar, începând cu 01 iulie 2013 până la emiterea hotărârii judecătorești.

La rândul său, Rotaru Lilia a formulat acțiunea reconvențională împotriva Iuliei Rotaru, Ana Morar, solicitând determinarea modului de folosință a bunului comun format din terenul cu suprafața de 201 m² și construcția cu suprafața de 180,5 m², exercitarea exclusivă a bunului comun de către coproprietarul Lilia Rotaru și succesorii legali ai coproprietarului Iacob Rotaru – Olga Rotaru și Ilie Rotaru, cu dreptul de a exercita dreptul de folosință în interes propriu, în schimbul unei plăți sub forma de compensații echitabile pentru coproprietarii Iulia Rotaru și Ana Morar, până la determinarea cotelor părți și modul de împărțire a bunului comun. Încasarea din contul Anei Morar și Iulia Rotaru a cheltuielilor suportate la întreținerea bunului imobil proprietate comună în devălmășie, începând cu 28 martie 2012 până la data emiterii hotărârii judecătorești.

Fiind investită cu judecarea apelului în cauză dată, instanța de apel, reieșind din pretențiile invocate în acțiunea inițială și cea reconvențională, cât și motivele invocate în apel de către Rotaru Lilia, cu aplicarea corectă a legii materiale, stabilind circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii și având la bază cumulul de probe prezentate de părți, corect a concluzionat despre necesitatea admiterii apelului declarat de Rotaru Lilia, casarea hotărârii instanței de fond în partea în care a fost admisă integral acțiunea reconvențională cu pronunțarea în această parte a unei noi hotărâri prin care acțiunea reconvențională a fost admisă parțial.

Prin decizia instanței de apel a fost dispusă transmiterea în folosință exclusivă Liliei Rotaru a bunul litigios cu încasarea compensației din contul ultimei în

beneficiul Iuliei Rotaru și Morar Ana în sumă de 15 510 lei pentru fiecare, începând cu 31 iulie 2015 până la determinarea prin hotărâre judecătorească definitivă a cotelor-părți din bunul imobil litigios. Totodată, a fost dispusă încasarea la bugetul de stat a taxei de stat în sumă de 25 000 lei, în mod solidar, de la Morar Ana și Rotaru Iulia pentru examinarea acțiunii inițiale în primă instanță. A fost dispusă încasarea la bugetul de stat taxa de stat de la Rotaru Lilia în mărime de 25 000 lei pentru examinarea acțiunii reconvenționale în prima instanță și 15 060,50 lei pentru examinarea acțiunii reconvenționale în ordine de apel.

În susținerea concluziei date de către instanța de apel, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că, conform datelor din Registrul bunurilor imobile, Morar Ana Ilie, Rotaru Iulia Ilie, Rotaru Lilia Dumitru și Rotaru Iacob Andrei dețin în proprietate comună 1.0 cotă parte din terenul pentru construcții cu suprafața de 0,021 ha, număr cadastral 0100521.437 și casa de locuit individuală cu suprafața de 180,5 m², număr cadastral 0100521.437.01, din mun. Chișinău, str. București, 111/1 (vol. I, f.d.63).

La data de 16 august 2014, Rotaru Iacob a decedat, iar în calitate de moștenitori legali au rămas fiica Rotaru Olga și fiul Rotaru Ilie (f.d.109-110).

Bunul imobil litigios din mun. Chișinău, str. București, 111/1 este stăpânit în comun de mai multe persoane, însă, asupra acestui bun nu au fost stabilite cotele-părți ale fiecăruia.

Prin urmare, este imposibil de stabilit în ce măsură și care parte ce aparține Iuliei Rotaru și Anei Morar este folosită de alte persoane. Acest lucru v-a fi posibil de constatat doar după soluționarea întrebării privind stabilirea cotelor-părți din bunul imobil și modul de folosință a lui.

În speța în cauză sunt aplicabile prevederile art. 346 alin. (1) și alin. (2) Codul civil care indică că, fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părți ideale din bunul comun. Cotele-părți sânt 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. Coproprietarul care a făcut din contul său, cu acordul celorlalți coproprietari, bunului comun îmbunătățiri inseparabile are dreptul să ceară modificarea respectivă a cotelor-părți sau compensarea cheltuielilor.

Astfel, potrivit art. 347 din Codul civil, 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.

Cu referire la normele de drept enunțate și reieșind din circumstanțele pricinii Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție menționează că, prin transmiterea în exclusivitate a bunului imobil coproprietarului Lilia Rotaru, Rotaru Iulia și Morar Ana nu sunt private de dreptul de proprietate asupra bunului comun, deoarece legiuitorul a prevăzut o compensație echitabilă pentru nefolosirea bunului, care la caz, cotele-părți fiind prezumate a câte ¼ cotă-parte ideală pentru fiecare.

Totodată instanța de recurs menționează că, Morar Ana și Rotaru Iulia nu au contestat cu apel hotărârea primei instanțe, iar în cererea de recurs nu au indicat temeiuri privind încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Solicitarea de modificare a deciziei Curții de Apel Chișinău din 06 iulie 2016, în partea reducerii taxei de stat încasată, este neîntemeiată, deoarece întreținerea unui copil minor de către Morar Ana nu este temei de eliberare sau reducere a taxei de stat. Acest lucru nu atestă imposibilitatea achitării din partea recurentei.

Este nefondată afirmația recurentei Rotaru Iulia despre faptul că este minoră și urmează a fi scutită de la plata taxei de stat în temeiul art. 85 alin. (1) din Codul de procedură civilă, deoarece din copia buletinului de identitate anexat la materialele cauzei (vol. III, f.d.39), ultima este născută la 27 aprilie 1997 și este deja majoră. Or, normele de procedură civilă se aplică la momentul soluționării litigiului și anume la 06 iulie 2016, data emiterii deciziei de către Curtea de Apel Chișinău.

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție apreciază critic motivele invocate de către Rotaru Lilia în cererea de recurs, privind netemeinicia și soluționarea eronată a pricinii cu încălcarea drepturilor procedurale, indicând faptul că instanța de apel a apreciat arbitrar probele și la stabilirea compensației echitabile nu a inclus costurile serviciilor comunale, motiv din care a solicitat casarea deciziei instanței de apel cu trimiterea cauzei la rejudecare.

Or, la examinarea cauzei în ordine de apel s-a stabilit cu certitudine că, potrivit concluziei specialistului licențiat în servicii de evaluare a bunurilor imobile din cadrul Centrului de Evaluări Imobiliare, nr. 18/3 din 17 aprilie 2015, valoarea de piață a chiriei pentru spațiile din bunul imobil din litigiu, constituie pentru etajul I suma de 135-155 lei lunar pentru un metru pătrat, pentru etajul II 105-125 lei și pentru etajul mansardă 85-95 lei lunar pentru un metru pătrat. Totodată s-a menționat că, în costurile de chirie nu se includ costurile pentru serviciile comunale. Mai mult ca atât, serviciile comunale au fost prestate posesorului bunului imobil.

Plus la aceasta, nu poate fi admisă solicitarea recurentei Rotaru Lilia privind trimiterea cauzei la rejudecare în instanța de apel, deoarece nu a indicat expres care sunt erorile judiciare ce au fost admise de către instanța de apel și care nu pot fi corectate în ordine de recurs. Din cererea de recurs nu rezultă alte argumente întemeiate, ce ar constitui temei de casare a deciziei instanței de apel, motiv pentru

care instanța de recurs le consideră neîntemeiate. Inițial recurenta a obiectat asupra compensației solicitând reducerea ei până la suma de 13 572 lei.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că, de către instanța de apel au fost constatate și elucidate pe deplin circumstanțele pricinii și nu este necesară verificarea suplimentară a cărorva dovezi, Colegiul Civil și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a respinge recursul declarat de Rotaru Lilia și recursul declarat de către Rotaru Iulia și Morar Ana, cu menținerea deciziei Curții de Apel Chișinău din 06 iulie 2016.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) și alin. (3) din Codul de procedură civilă, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e :

Se resping recursurile declarate de Rotaru Lilia și de către Rotaru Iulia și Morar Ana.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 06 iulie 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Rotaru Iulia și Morar Ana împotriva Liliei Rotaru și Asociația Obștească „De la doi împreună cu noi”, privind apărarea dreptului de proprietate, evacuarea din imobil, încasarea prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată, cererea reconvențională înaintată de Rotaru Lilia împotriva Iuliei Rotaru și Morar Ana, intervenienți accesorii Rotaru Olga și Rotaru Ilie, privind determinarea modului de folosință a bunului comun, cu exercitarea exclusivă a bunului comun de către Lilia Rotaru și succesorii legali ai coproprietarului Iacob Rotaru – Olga Rotaru și Ilie Rotaru în schimbul unei plăți sub forma de compensații echitabile pentru coproprietarii Rotaru Iulia și Morar Ana, până la determinarea cotelor părți și stabilirea modului de folosință a bunului comun.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,

Judecătorul:

Tatiana Vieru

Judecătorii:

Tamara Chișca-Doneva

Oleg Sternioală

Mariana Pitic

Nicolae Craiu