

DECIZIE

19 decembrie 2018

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit
al Curții Supreme de Justiție,

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Valeriu Doagă
Svetlana Filincova
Tamara Chișca-Doneva
Victor Burduh
Nina Vascan

examinând recursul declarat de Andrei Josan, reprezentat de avocatul Rodica Pocaznoi,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Andrei Josan împotriva Tamarei Lazari, Tamarei Josan cu privire la încetarea proprietății comune cu determinarea cotelor părți ideale din imobil și partajarea în natură a imobilului, încasarea cheltuielilor de judecată și acțiunea reconvențională depusă de Tamara Lazari și Tamara Josan împotriva lui Andrei Josan cu privire la repararea prejudiciului material și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 21 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a admis apelul declarat de Tamara Lazari și Tamara Josan, s-a casat hotărârea din 10 septembrie 2014 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, în partea încetării proprietății comune, prin împărțirea în natură a terenului aferent bunului imobil, emițând în această parte o nouă hotărâre prin care s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Andrei Josan împotriva Tamarei Lazari, Tamarei Josan cu privire la încetarea proprietății comune, prin împărțirea în natură a terenului cu suprafața de 0,0831, aferent bunului imobil, apartamentului la sol nr. 2 din str. Xxxx 5/6, or. Codru din mun. Chișinău, în rest se mențin hotărârea din data de 10 septembrie 2014 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău și încheierea din data de 10 septembrie 2014 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău,

c o n s t a t ă:

La 03 octombrie 2012, Andrei Josan a depus cerere de chemare în judecată împotriva Tamarei Lazari, Tamarei Josan cu privire la încetarea proprietății comune cu determinarea cotelor părți ideale din imobil și partajarea în natură a imobilului.

În motivarea acțiunii reclamantul Andrei Josan a invocat că împreună cu mama lui, Tamara Josan și sora lui, Tamara Lazari au privatizat apartamentul nr. 2 situat pe str. Xxxx, 5/6, or. Codru fiind încheiat contractul de vânzare-cumpărare,

transmitere-primire a locuinței în proprietate privată din 17 iulie 2008 cu Consiliul municipal Chișinău, care a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

La fel, reclamantul a invocat că la 03 iunie 2010, împreună cu mama sa, Tamara Josan și sora Tamara Lazari au încheiat cu Primăria orașului Codru contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent cu suprafața de 0,0831 ha, ceea ce constituie 37,67 %, din terenul cu suprafața totală de 0, 2207 ha, autentificat de către notarul public Filimon Vera sub nr. 2160 și care a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

Reclamantul Andrei Josan a menționat că în prezent este în relații ostile cu pârțile, motiv din care nu își poate exercita în deplinătate toate atribuțiile dreptului de proprietate. Astfel, deși suprafața totală a spațiului locativ este de 76,70 metri pătrați, Andrei Josan se folosește și are în posesie doar o suprafață de 9 metri pătrați.

În drept, reclamantul și-a întemeiat acțiunea în temeiul art. 315, 357, 361 Cod civil.

Prin urmare, reclamantul Andrei Josan a solicitat admiterea integrală a acțiunii, determinarea cotelor-părți ideale din apartamentul nr. 2 situat pe str. Xxxx, 5/6 și a terenului aferent cu suprafața de 0,0831 ha, care se află în proprietate comună, atribuindu-le lui Andrei Josan, Tamara Lazari și Tamara Josan câte 1/3 cotă-parte ideală fiecăruia, încetarea proprietății comune prin împărțirea în natură a bunurilor proprietate comună și anume a apartamentului nr. 2 situat pe str. Xxxx, 5/6 și a terenului aferent cu suprafața de 0,0831 ha și încasarea în beneficiul reclamantului din contul pârțelor a cheltuielilor de judecată.

Pe parcursul examinării cauzei, reclamantul Andrei Josan a depus cerere de concretizare a acțiunii în care suplimentar celor indicate în cererea de chemare în judecată a menționat că la 11 septembrie 2013 de către Centrul Expertize Independente „Cexin” SRL a fost efectuat raportul de expertiză nr. 648, conform căruia, reieșind din cota-parte a fiecărui proprietar și amplasarea construcțiilor pe teren, s-a stabilit că este posibilă numai o singură variantă de partajare a construcțiilor și a terenului aferent cu suprafața de 831 metri pătrați în câte 1/3 cote-părți și 2/3 cote- părți.

Reclamantul Andrei Josan a indicat că urmează să i se atribuie în natură 1/3 din casă, conform variantei propuse prin actul de expertiză nr. 648 din 11 septembrie 2013 ce constă din anexa lit. „V 1” : încăperea nr.4 cu suprafața de 10,9 metri pătrați cu costul de 18 712 lei, din anexa lit „B 6”: încăperile nr.18-19 cu suprafața totală de 5,9 metri pătrați cu costul de 29 696 lei, din anexa lit „B1”: încăperea nr.21 cu suprafața totală de 7,0 metri pătrați cu costul 9 694 lei, precum și 1/3 cotă parte din terenul aferent egală cu 277,0 metri pătrați, cu costul de 130 333 lei, și anume parcela de teren cu p.p. 8a-9-10-1 1-11 a-24-23-22-25-26-27-28-29-30-31-8a, vopsite pe schemele nr. 1-2 în culoare roz.

Respectiv, reclamantul a menționat că Tamarei Lazari și Tamarei Josan urmează să li se atribuie în natură 2/3 din casă ce constă din partea blocului principal lit „V1” : încăperile nr.5-6 cu suprafața totală de 29,3 m.p. cu costul de 103 133 lei, din anexa „V 1” : încăperile nr. 3 și 3a cu suprafața totală de 11,0 metri pătrați, cu costul de 18 884 lei, din anexa lit. „B 6”: încăperile 19 a și 20 cu suprafața totală de 5,6 metri pătrați, cu costul 28187 lei și din anexa lit. „B1” : încăperea nr.21 a cu suprafața totală de 7,0 metri pătrați, cu costul de 9 694 lei, precum și 2/3 cotă parte

din terenul aferent egală cu 554,0 metri pătrați, cu costul 260 667 lei, și anume parcela de teren cu p.p. 6a-18-19-20-21-22-25-26-27-28-29-30-3 1-8a-8-7-6a, vopsite pe schemele nr. 1-2 în culoare verde.

Reclamantul a invocat că valoarea primei părți de 1/3 cotă- parte din imobil este cu 14 565 lei mai mică decât 1/3 cotă parte ideală și trebuie să fie recuperată primei părți cu 1/3 cotă parte de către partea a doua cu 2/3 cote-părți. Iar, în vederea folosirii părților în diviziune este necesar să fie dispus de către instanță executarea de către părți în încăperile 19 și 21 a unui perete despărțitor de cărămidă, conform schemei nr. 2, precum și de montat un gard despărțitor conform schemei nr. 1.

Prin urmare, reclamantul Andrei Josan a solicitat determinarea cotelor-părți ideale din apartamentul nr. 2 situat pe str. Xxxx, 5/6 și a terenului aferent cu suprafața de 0,0831 ha, care se află în proprietate comună, atribuindu-le lui Andrei Josan, Tamara Lazari și Tamara Josan, câte 1/3 cotă-parte ideală fiecăruia, împărțirea bunurilor proprietate comună, și anume a apartamentului nr. 2 situat pe str. Xxxx, 5/6 și a terenului aferent cu suprafața de 0,0831 ha prin atribuirea în natură lui Andrei Josan a 1/3 din casă, conform variantei propuse prin actul de expertiză nr. 648 din 11 septembrie 2013 ce constă din anexa lit. „V 1” : încăperea nr.4 cu suprafața de 10,9 metri pătrați, din anexa lit. „B 6” : încăperile nr.18-19 cu suprafața totală de 5,9 metri pătrați, din anexa lit „B1” : încăperea nr.21 cu suprafața totală de 7,0 metri pătrați, precum și 1/3 cotă parte din terenul aferent egală cu 277,0 metri pătrați, și anume parcela de teren cu p.p. 8a-9-10-11-11 a-24-23-22-25-26-27-28-29-30-31-8a, vopsite pe schemele nr.1-2 în culoare roz, în total în valoare de 188 435 lei, iar Tamarei Lazari și Tamarei Josan să li se atribuie în natură 2/3 din casă ce constă din partea blocului principal lit „V” : încăperile nr.5-6 cu suprafața totală de 29,3 m.p., din anexa „V 1” : încăperile nr. 3 și 3a cu suprafața totală de 11,0 metri pătrați, din anexa lit. „B 6” : încăperile 19 a și 20 cu suprafața totală de 5,6 metri pătrați și din anexa lit. „b1” : încăperea nr.21 a cu suprafața totală de 7,0 metri pătrați, precum și 2/3 cotă parte din terenul aferent egală cu 554,0 metri pătrați, și anume parcela de teren cu p.p. 6a-18-19-20-21-22-25-26-27-28-29-30-3 1-8a-8-7-6a, vopsite pe schemele nr.1-2 în culoare verde, cu costul în total de 420 565 lei, executarea de către părți în încăperile 19 și 21 a unui perete despărțitor de cărămidă conform schemei nr. 2, precum și montarea unui gard despărțitor conform schemei nr. 1, încasarea în beneficiul lui Andrei Josan din contul Tamarei Lazari și Tamarei Josan a diferenței din valoarea bunurilor partajate în sumă de 14 565 lei, precum și a cheltuielilor de judecată, în mărime de 7425 lei.

La 15 mai 2014 Tamara Lazari și Tamara Josan au depus acțiune reconvențională împotriva lui Andrei Josan cu privire la determinarea cotelor părți ideale și repararea prejudiciului material.

În motivarea acțiunii reconvenționale, reclamantele reconvenționale Tamara Lazari și Tamara Josan au indicat că nu sunt de acord cu raportul de expertiză nr. 648 din 11 septembrie 2013 din motiv că fiecare subiect a procesului are aceleași drepturi egale și nu poate fi dezavantajat, iar diferența de 14 565 lei nu poate fi recuperată din contul lor, deoarece expertul a micșorat valoarea încăperii cu nr. 4 a casei de locuit, spre deosebire de valoarea încăperilor cu nr. 5-6.

Reclamantele reconvenționale au menționat că la momentul efectuării expertizei, Andrei Josan construiește etajului doi, deasupra apartamentului litigios,

respectiv, expertiza trebuia efectuată după darea în exploatare a construcției efectuate de acesta.

La fel, reclamantele reconvenționale Tamara Lazari și Tamara Josan au invocat că din anul 2008 până în prezent au achitat toate serviciile comunale și impozitele pentru bunurile imobile din litigiu, fiind posibilă doar anexarea facturilor pentru energia electrică, în sumă de 22 889,39 lei.

Prin urmare reclamantele reconvenționale Tamara Lazari și Tamara Josan au solicitat admiterea cererii reconvenționale, determinarea cotelor-părți ideale din apartamentul nr. 2 și a terenului aferent cu suprafața de 0,0831 ha, situat pe str. Xxxx 5/6, or. Codru, mun. Chișinău, aflate în proprietate comună, atribuindu-le lui Andrei Josan, Tamara Lazari și Tamara Josan a câte 1/3 cotă-parte ideală fiecareia, încasarea din contul lui Andrei Josan în beneficiul lui Tamara Lazari și Tamara Josan suma de 7 629,79 lei, ce constituie prejudiciu material pentru facturile energiei electrice și a cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea din 10 septembrie 2014 a Judecătoria Centru, mun. Chișinău a fost scoasă de pe rol cererea reconvențională înaintată de către Tamara Lazari și Tamara Josan împotriva lui Andrei Josan în partea ce ține de pretenția privind încetarea proprietății comune cu determinarea cotelor părți ideale din imobil, cu continuarea examinării pretenției privind încasarea prejudiciului material pentru facturile fiscale.

Prin hotărârea din 10 septembrie 2014 a Judecătoria Centru, mun. Chișinău, s-a admis integral ca fiind întemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de către Andrei Josan împotriva Tamarei Lazari și Tamarei Josan privind încetarea proprietății comune cu determinarea cotelor-părți ideale din imobil, partajarea în natură a imobilului, încasarea diferenței de preț. S-a determinat cotele-părți ideale din apartamentul nr.2 situat pe str. Xxxx, 5/6 și a terenului aferent cu suprafața de 0,0831 ha, câte 1/3 cotă parte ideală după Andrei Josan, Tamara Lazari și Tamara Josan. S-a încetat proprietatea comună prin împărțirea în natură a bunurilor proprietate comună pe cote-părți a apartamentului nr. 2 situat pe str. Xxxx, 5/6 și a terenului aferent cu suprafața de 0,0831 ha. S-a împărțit în natură bunurile proprietate comună pe cote-părți și anume apartamentul nr. 2 situat pe str. Xxxx, 5/6 și terenul aferent cu suprafața de 0,0831 ha conform raportului de expertiză nr.648 din 11.09.2013 și anume: lui Andrei Josan, care reprezintă 1/3 cotă parte, în total o parte din imobil egală cu 188435 lei, inclusiv: A. Clădiri și construcții -58102 lei, inclusiv din Anexa lit. „VI”, încăperea nr.4 cu S tot=10,9 m.p.: 18712 lei; din Anexa lit.„B6”: încăperile nr.18-19 cu S tot=5,9 m.p.: 29696 lei; din Anexa lit.„bl”: încăperea nr.21 cu S tot=7,0 m.p.: 9694 lei; B. 1/3 cotă parte din terenul aferent egală cu 277,0 m.p./130333 lei. Parcela de teren, în p.p.8a-9-10-11-11a-24-23-22-25-26-27-28-29-30-31-8a, cu suprafața S 1/3=277,0 m.p. și construcțiile de casă a primei părți cu 1/3 cotă parte (hotarele sectorului vezi în Anexa nr.1), sunt vopsite pe schemele nr.1-2 în culoare roz. Tamarei Lazari și Tamarei Josan ceea ce constituie 2/3 cotă parte, în total o parte din imobil egal cu 420 565 lei, inclusiv: A. clădiri și construcții-159898 lei, inclusiv din partea din blocul principal lit. „V”: încăperile nr.5-6 cu Stot=29,3 m.p.:103133 lei; din Anexa lit.„V l”: încăperile nr.3 și 3a cu Stot=1 1,0 m.p.: 18884 lei; din Anexa lit.„B6”: încăperile nr.19a și 20 cu Stot=5,6 m.p.: 28187 lei; din Anexa lit.„bl”: încăperea nr.21 a cu Stot=7,0 m.p.: 9694 lei; B.

2/3 cotă parte din terenul aferent egală cu 554,0 m.p./260667 lei. Parcela de teren, în p.p.6a-18-19-20-21-22-25-26-27-28-29-30-3 1-8a-8-7-6a, cu suprafața S $2/3=554,0$ m.p. și construcțiile de casă a părții a doua cu 2/3 cotă parte (hotarele sectorului vezi în Anexa nr.1), sunt vopsite pe schemele nr.1-2 în culoare verde. S-a încasat solidar de la Tamara Lazari și Tamara Josan în beneficiul lui Andrei Josan diferența de preț în sumă de 14 565 lei. S-a respins ca fiind neîntemeiată cererea reconvențională înaintată de către Tamara Lazari și Tamara Josan împotriva lui Andrei Josan cu privire la încasarea prejudiciului material pentru facturile fiscale. S-a încasat în mod solidar de la Tamara Lazari și Tamara Josan în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 736, 95 lei.

Prin hotărârea suplimentară din 23 octombrie 2014 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău s-a admis integral cererea avocatului Rodica Pocaznoi în interesele reclamantului Andrei Josan cu privire la pronunțarea unei hotărâri suplimentare, s-a încasat în mod solidar de la Tamara Lazari și Tamara Josan în beneficiul lui Andrei Josan suma de 7 425 lei, cu titlu de cheltuieli judiciare.

Prin decizia din 21 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis apelul declarat de Tamara Lazari și Tamara Josan, s-a casat hotărârea din data de 10 septembrie 2014 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, în partea încetării proprietății comune, prin împărțirea în natură a terenului aferent bunului imobil, emițând în această parte o nouă hotărâre prin care s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Andrei Josan împotriva Tamarei Lazari, Tamarei Josan cu privire la încetarea proprietății comune, prin împărțirea în natură a terenului cu suprafața de 0,0831, aferent bunului imobil, apartamentului la sol nr. 2 din str. Xxxx 5/6, or. Codru din mun. Chișinău, în rest se mențin hotărârea din data de 10 septembrie 2014 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău și încheierea din data de 10 septembrie 2014 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni, de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

După cum denotă materialele cauzei, copia deciziei motivate din din 21 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost expediată în adresa participanților la proces la 05 aprilie 2018 conform scrisorii de însoțire nr. 4220 (f.d.85 vol. II), însă careva date despre recepționarea acesteia de către recurentul Andrei Josan la materialele cauzei lipsesc.

În aceste circumstanțe, instanța de recurs precizează că recursul, a fost declarat de Andrei Josan, reprezentat de avocatul Rodica Pocaznoi, prin intermediul oficiului poștal la data de 25 iulie 2018, cu respectarea termenului prevăzut la art. 434 Cod de procedură civilă.

Prin cererea de recurs, recurentul Andrei Josan a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel cu remiterea cauzei la rejudecare în instanța de apel.

În motivarea cererii de recurs, recurentul Andrei Josan a indicat că instanța de apel și-a motivat soluția, argumentând că este imposibilă împărțirea terenului aferent în trei părți egale, și dat fiind faptul că proprietarii imobilului nu au ajuns la un consens, urmează să fie respinsă ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Andrei Josan privind încetarea proprietății comune prin împărțirea în

natură a terenului cu suprafața de 0, 0831 ha, aferent bunului imobil-apartamentul la sol nr.2 din str. Xxxx 5/6, or. Codru, mun. Chișinău.

Recurentul a menționat că temeiurile pentru inițierea prezentei cauze sunt neînțelegerile și relațiilor ostile dintre coproprietari, și anume Andrei Josan nu a putut să-și pună la evidență familia, fapt ce i-a creat impedimente la primirea indemnizației de invaliditate pentru copilul minor. La fel, i-au fost create impedimente la folosirea eficientă a terenului aferent casei de locuit, din cauza efectuării pe terenul aferent a construcției neautorizate de către Tamara Lazari.

Mai mult, recurentul a invocat că deși prin hotărârea din 15 iulie 2013 a Judecătorei Rîșcani, Tamara Lazari a fost recunoscută vinovată în comiterea contravenției prevăzute de art. 179 Cod Contravențional și dispusă demolarea casei de locuit din str. Xxxx, nr. 5/6, or. Codru, aceasta, a finisat construcția și la moment locuiește în imobilul construit neautorizat.

Recurentul Andrei Josan a indicat că după pronunțarea deciziei recurate, intimatele au acaparat aproape întregul teren rămas în proprietate comună, ceea ce îl privează pe recurent de posibilitatea de a se folosi de acesta.

Recurentul a menționat că deși prin cererea de apel intimatele au solicitat casarea integrală a acesteia, în ședința de judecată acestea și-au schimbat poziția și au declarat că nu contestă hotărârea primei instanțe în partea împărțirii în natură pe cote-părți a apartamentului la sol nr.2 din str. Xxxx 5/6, or. Codru, mun. Chișinău, prin atribuirea în proprietate a 2/3 cotă parte din imobil.

Recurentul Andrei Josan a indicat că a propus varianta împărțirii terenului a câte 1/3 cotă parte pentru fiecare și să rămână în folosință comună doar o porțiune mică de teren pentru acces, însă instanța de apel a ținut cont doar de cerințele intimatelor. Astfel, instanța de apel deși a constatat că apartamentul nr. 2 din str. Xxxx 5/6, mun. Chișinău este divizibil și partajabil în natură, a constatat că terenul aferent nu poate fi partajat în natură în trei părți egale.

Recurentul a invocat că instanța de apel a admis încălcări care au dus la soluționarea greșită a cauzei, a apreciat probele arbitrar, ceea ce a dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Recurentul a menționat că instanța de apel nu a menționat din ce motiv mijlocul de apărare ales de Andrei Josan a fost respins, nefiind combătute argumentele invocate de către acesta în instanța de apel.

Mai mult, recurentul Andrei Josan a indicat că deoarece terenurile vecine au fost atribuite de către administrația publică locală în proprietate altor persoane, i-a fost blocat accesul lui pe porțiunea de teren de care s-a folosit inclusiv și în momentul adoptării și pronunțării hotărârii primei instanțe.

Recurentul a menționat că prin raportul de expertiză întocmit la 14 martie 2017, s-a constatat că nu este posibilă partajarea în natură, în trei părți egale, a terenului aferent și a apartamentului nr. 2 din str. Xxxx, 5/6, mun. Chișinău. Iar, ulterior, de către același expert a fost efectuată la 02 noiembrie 2017 o altă variantă de partajare, potrivit căreia terenul aferent bunului imobil ar fi putut fi împărțit în 1/3 cotă parte și 2/3 cotă parte, iar o porțiune mică să fie atribuită în folosință comună.

La 11 octombrie 2018, în adresa intimatelor Tamara Lazari și Tamara Josan au fost expediate copiile recursului declarat de Andrei Josan, reprezentat de avocatul Rodica Pocaznoi cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței, însă

intimatele Tamara Lazari și Tamara Josan nu și-au valorificat dreptul procedural respectiv, și nu au depus referințe în termenul stabilit.

Prin încheierea din 28 noiembrie 2018 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de Andrei Josan, reprezentat de avocatul Rodica Pocaznoi împotriva deciziei din 21 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost considerat admisibil.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Andrei Josan, reprezentat de avocatul Rodica Pocaznoi urmează a fi admis, se casează parțial decizia din 21 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în partea respingerii pretenției lui Andrei Josan cu privire la încetarea proprietății comune prin împărțirea în natură a terenului cu suprafața de 0,0831, aferent bunului imobil, apartamentului la sol nr. 2 din str. Xxxx, 5/6, orașul Codru, municipiul Chișinău, cu menținerea în această parte a hotărârii din 10 septembrie 2014 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău. În rest, se mențin decizia din 21 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 10 septembrie 2014 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Andrei Josan împotriva Tamarei Lazari, Tamarei Josan cu privire la încetarea proprietății comune cu determinarea cotelor părți ideale din imobil și partajarea în natură a imobilului, încasarea cheltuielilor de judecată și acțiunea reconvențională depusă de Tamara Lazari și Tamara Josan împotriva lui Andrei Josan cu privire la repararea prejudiciului material și încasarea cheltuielilor de judecată, din următoarele motive.

În conformitate 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.

Articolul 444 din Codul de procedură civilă consemnează că, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Din materialele cauzei, Colegiul reține că la 03 octombrie 2012, Andrei Josan a depus cerere de chemare în judecată împotriva Tamarei Lazari, Tamarei Josan cu privire la încetarea proprietății comune cu determinarea cotelor părți ideale din imobil și partajarea în natură a imobilului.

Concretizându-și pretențiile pe parcursul examinării cauzei, reclamantul Andrei Josan a solicitat determinarea cotelor-părți ideale din apartamentul nr. 2 situat pe str. Xxxx, 5/6 și a terenului aferent cu suprafața de 0,0831 ha, care se află în proprietate comună, atribuindu-le lui Andrei Josan, Tamara Lazari și Tamara Josan, câte 1/3 cotă-parte ideală fiecăruia, împărțirea bunurilor proprietate comună, și anume a apartamentului nr. 2 situat pe str. Xxxx, 5/6 și a terenului aferent cu suprafața de 0,0831 ha prin atribuirea în natură lui Andrei Josan a 1/3 din casă, conform variantei propuse prin actul de expertiză nr. 648 din 11 septembrie 2013 ce constă din anexa lit. „V 1” : încăperea nr.4 cu suprafața de 10,9 metri pătrați, din anexa lit. „B 6”: încăperile nr.18-19 cu suprafața totală de 5,9 metri pătrați, din anexa lit „B1”: încăperea nr.21 cu suprafața totală de 7,0 metri pătrați, precum și 1/3 cotă parte din

terenul aferent egală cu 277,0 metri pătrați, și anume parcela de teren cu p.p. 8a-9-10-11-11 a-24-23-22-25-26-27-28-29-30-31-8a, vopsite pe schemele nr.1-2 în culoare roz, în total în valoare de 188 435 lei, iar Tamarei Lazari și Tamarei Josan să li se atribuie în natură 2/3 din casă ce constă din partea blocului principal lit „V” : încăperile nr.5-6 cu suprafața totală de 29,3 m.p., din anexa „V 1” : încăperile nr. 3 și 3a cu suprafața totală de 11,0 metri pătrați, din anexa lit. „B 6”: încăperile 19 a și 20 cu suprafața totală de 5,6 metri pătrați și din anexa lit. „bl” : încăperea nr.21 a cu suprafața totală de 7,0 metri pătrați, precum și 2/3 cotă parte din terenul aferent egală cu 554,0 metri pătrați, și anume parcela de teren cu p.p. 6a-18-19-20-21-22-25-26-27-28-29-30-3 1-8a-8-7-6a, vopsite pe schemele nr.1-2 în culoare verde, cu costul în total de 420 565 lei, executarea de către părți în încăperile 19 și 21 a unui perete despărțitor de cărămidă conform schemei nr. 2, precum și montarea unui gard despărțitor conform schemei nr. 1, încasarea în beneficiul lui Andrei Josan din contul Tamarei Lazari și Tamarei Josan a diferenței din valoarea bunurilor partajate în sumă de 14 565 lei, precum și a cheltuielilor de judecată, în mărime de 7425 lei (f.d.3-5, 99-100 vol. I).

La 15 mai 2014 Tamara Lazari și Tamara Josan au depus acțiune reconvențională împotriva lui Andrei Josan cu privire la determinarea cotelor părți ideale și repararea prejudiciului material (f.d.109-110 vol. II).

Prin încheierea din 10 septembrie 2014 a Judecătorie Centru, mun. Chișinău a fost scoasă de pe rol cererea reconvențională înaintată de către Tamara Lazari și Tamara Josan împotriva lui Andrei Josan în partea ce ține de pretenția privind încetarea proprietății comune cu determinarea cotelor părți ideale din imobil, cu continuarea examinării pretenției privind încasarea prejudiciului material pentru facturile fiscale (f.d.177 vol. I).

Prin hotărârea din 10 septembrie 2014 a Judecătorie Centru, mun. Chișinău, s-a admis integral ca fiind întemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de către Andrei Josan împotriva Tamarei Lazari și Tamarei Josan privind încetarea proprietății comune cu determinarea cotelor-părți ideale din imobil, partajarea în natură a imobilului, încasarea diferenței de preț. S-a determinat cotele-părți ideale din apartamentul nr.2 situat pe str. Xxxx, 5/6 și a terenului aferent cu suprafața de 0,0831 ha, câte 1/3 cotă parte ideală după Andrei Josan, Tamara Lazari și Tamara Josan. S-a încetat proprietatea comună prin împărțirea în natură a bunurilor proprietate comună pe cote-părți a apartamentului nr. 2 situat pe str. Xxxx, 5/6 și a terenului aferent cu suprafața de 0,0831 ha. S-a împărțit în natură bunurile proprietate comună pe cote-părți și anume apartamentul nr. 2 situat pe str. Xxxx, 5/6 și terenul aferent cu suprafața de 0,0831 ha conform raportului de expertiză nr.648 din 11.09.2013 și anume: lui Andrei Josan, care reprezintă 1/3 cotă parte, în total o parte din imobil egală cu 188435 lei, inclusiv: A. Clădiri și construcții -58102 lei, inclusiv din Anexa lit. „VI”, încăperea nr.4 cu S tot=10,9 m.p.: 18712 lei; din Anexa lit.„B6”: încăperile nr.18-19 cu S tot=5,9 m.p.: 29696 lei; din Anexa lit.„bl”: încăperea nr.21 cu S tot=7,0 m.p.: 9694 lei; B. 1/3 cotă parte din terenul aferent egală cu 277,0 m.p./130333 lei. Parcela de teren, în p.p.8a-9-10-11-11a-24-23-22-25-26-27-28-29-30-31-8a, cu suprafața S 1/3=277,0 m.p. și construcțiile de casă a primei părți cu 1/3 cotă parte (hotarele sectorului vezi în Anexa nr.1), sunt vopsite pe schemele nr.1-2 în culoare roz. Tamarei Lazari și Tamarei Josan ceea ce constituie

2/3 cotă parte, în total o parte din imobil egal cu 420 565 lei, inclusiv: A. clădiri și construcții-159898 lei, inclusiv din partea din blocul principal lit. „V”: încăperile nr.5-6 cu Stot=29,3 m.p.:103133 lei; din Anexa lit.„V P”: încăperile nr.3 și 3a cu Stot=1 1,0 m.p.: 18884 lei; din Anexa lit.„B6”: încăperile nr.19a și 20 cu Stot=5,6 m.p.: 28187 lei; din Anexa lit.„bl”: încăperea nr.21 a cu Stot=7,0 m.p.: 9694 lei; B. 2/3 cotă parte din terenul aferent egală cu 554,0 m.p./260667 lei. Parcela de teren, în p.p.6a-18-19-20-21-22-25-26-27-28-29-30-3 1-8a-8-7-6a, cu suprafața S 2/3=554,0 m.p. și construcțiile de casă a părții a doua cu 2/3 cotă parte (hotarele sectorului vezi în Anexa nr.1), sunt vopsite pe schemele nr.1-2 în culoare verde. S-a încasat solidar de la Tamara Lazari și Tamara Josan în beneficiul lui Andrei Josan diferența de preț în sumă de 14 565 lei. S-a respins ca fiind neîntemeiată cererea reconvențională înaintată de către Tamara Lazari și Tamara Josan împotriva lui Andrei Josan cu privire la încasarea prejudiciului material pentru facturile fiscale. S-a încasat în mod solidar de la Tamara Lazari și Tamara Josan în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 736, 95 lei (f.d.178-179 vol. I).

Prin hotărârea suplimentară din 23 octombrie 2014 a Judecătorie Centru, mun. Chișinău s-a admis integral cererea avocatului Rodica Pocaznoi în interesele reclamantului Andrei Josan cu privire la pronunțarea unei hotărâri suplimentare, s-a încasat în mod solidar de la Tamara Lazari și Tamara Josan în beneficiul lui Andrei Josan suma de 7 425 lei, cu titlu de cheltuieli judiciare (f.d.186-188 vol. II).

Prin decizia din 21 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis apelul declarat de Tamara Lazari și Tamara Josan, s-a casat hotărârea din 10 septembrie 2014 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, în partea încetării proprietății comune, prin împărțirea în natură a terenului aferent bunului imobil, emițând în această parte o nouă hotărâre prin care s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Andrei Josan împotriva Tamarei Lazari, Tamarei Josan cu privire la încetarea proprietății comune, prin împărțirea în natură a terenului cu suprafața de 0,0831, aferent bunului imobil, apartamentului la sol nr. 2 din str. Xxxx 5/6, or. Codru din mun. Chișinău, în rest se mențin hotărârile din 10 septembrie 2014 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău și încheierea din 10 septembrie 2014 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău (f.d.75-84 vol. II).

La data de 25 iulie 2018 prin intermediul oficiului poștal, Andrei Josan, reprezentat de avocatul Rodica Pocaznoi, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, indicând expres că nu este de acord cu soluția oferită cu privire la partajarea bunului comun pe cote părți (f.d.90-95 vol. II).

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Cod 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.

Ținând cont de prevederile legale citate, instanța de recurs menționează că va examina în limitele recursului, doar legalitatea și temeinicia cererii de chemare în judecată depusă de Andrei Josan împotriva Tamarei Lazari, Tamarei Josan cu privire la încetarea proprietății comune cu determinarea cotelor părți ideale din imobil și partajarea în natură a imobilului, or doar soluția instanței de apel cu referire la partajul bunurilor imobile este obiectul prezentului recurs.

Astfel, Colegiul reține că conform art. 357 alin. (1,3) Cod civil, încetarea proprietății comune pe cote-părți prin împărțire poate fi cerută oricând dacă legea, contractul sau hotărârea judecătorească nu prevede altfel. Împărțirea poate fi făcută prin înțelegere a părților sau prin hotărâre judecătorească.

Instanța de recurs relevă că unul din cele mai răspândite moduri de încetare a dreptului de proprietate comună pe cote – părți este împărțirea. În cazul împărțirii bunul aflat în proprietate comună pe cote-părți se împarte în natură între copărtași, fiecare dintre aceștia devin proprietarul exclusiv asupra unei anumite părți determinate din bunul care a format obiectul proprietății comune pe cote-părți. Ca rezultat al împărțirii bunului se face o repartizare concretă a unor părți din bunul comun, adică fiecare coproprietar primește o parte determinantă din bun în locul părții nedeterminante. Împărțirea bunului comun poate fi cerută oricând dacă legea, contractul sau hotărârea judecătorească nu prevede altfel. Aceasta înseamnă, că în lipsa unor prevederi legale, sau în lipsa unei înțelegeri dintre coproprietari, sau în lipsa unei hotărâri judecătorești care ar interzice sau amâna împărțirea, acesta poate fi făcută oricând. Cererea de împărțire poate fi înaintată atât de coproprietari cât și de creditorii unuia din coproprietari.

Astfel, Colegiul indică că obiectul litigiului dedus judecății îl constituie împărțirea bunurilor comune pe cote părți, și anume apartamentul nr. 2 situat pe str. Xxxx, 5/6, orașul Codru, mun. Chișinău și a terenului aferent cu suprafața de 0,0831 ha.

În conformitate cu art. 55 Cod de procedură civilă, se consideră participanți la proces: părțile, intervenienții, procurorul, petiționarii, persoanele care, în conformitate cu art.7 alin.(2), art.73 și 74, sînt împuternicite să adreseze în instanță cereri în apărarea drepturilor, libertăților și intereselor legitime ale unor alte persoane sau care intervin în proces pentru a depune concluzii în apărarea drepturilor unor alte persoane, precum și persoanele interesate în cauzele privind aplicarea măsurilor de protecție în cazurile de violență în familie și în cauzele cu procedură specială.

Art. 59 alin. (1) Cod de procedură civilă prevede că parte în proces (reclamant sau pîrît) poate fi orice persoană fizică sau juridică prezumată, la momentul intentării procesului, ca subiect al raportului material litigios.

Respectiv, părțile în cadrul unei cauze cu privire la împărțirea bunurilor comune pe cote părți sunt coproprietarii acestor bunuri.

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul aferent cu număr cadastral 0131126079 aparține cu drept de proprietate lui Andrei Josan, Tamara Lazari și Tamara Josan, în mărime de 37,67 %, în baza contractului de vânzare cumpărare nr. 2160 din 03 iunie 2010 (f.d.13 vol. I). Iar, conform contractului de vânzare cumpărare nr. 2160 din 03 iunie 2010, încheiat între administrația publică locală, în persoana primarului și Andrei Josan, Tamara Lazari și Tamara Josan, aceștia au cumpărat în proprietate comună în devălmășie terenul cu suprafața de 0,0831 ha, ceea ce constituie 37,67 % din terenul cu suprafața totală de 0,2207 ha, situat în mun. Chișinău, or. Codru, str. Xxxx 5/6, cu numărul cadastral 0131126079 (f.d.14-16 vol. I).

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, încăperea locativă cu număr cadastral 0131126079.01.002 aparține cu drept de proprietate lui Andrei

Josan, Tamara Lazari și Tamara Josan, în baza contractului de vânzare cumpărare, transmitere -primire a locuinței în proprietate privată nr. 3172 din 17 iulie 2008 (f.d.7 vol. I). Iar, conform contractului de vânzare cumpărare, transmitere -primire a locuinței în proprietate privată nr. 3172 din 17 iulie 2008, încheiat între Consiliul municipal Chișinău și Tamara Josan, a fost transmis în proprietate privată apartamentul nr. 2, situat în mun. Chișinău, or. Codru, str. Xxxx 5/6 (f.d.8-10 vol. I).

Astfel, instanța de recurs indică că obiect al proprietății comune pe cote părți a lui Andrei Josan, Tamara Lazari și Tamara Josan sunt apartamentul nr. 2, situat în mun. Chișinău, or. Codru, str. Xxxx 5/6 și terenul aferent acestuia, cu suprafața de 0,0831 ha, ceea ce constituie 37,67 % din terenul cu suprafața totală de 0,2207 ha, situat în mun. Chișinău, or. Codru, str. Xxxx 5/6, cu numărul cadastral 0131126079.

Conform art. 364 alin. (1) Cod civil, fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părți ideale din bunul comun. Cotele-părți sînt prezumate a fi egale pînă la probă contrară.

Respectiv, instanța de recurs relevă că fiind coproprietari pe cote părți, Andrei Josan, Tamara Lazari și Tamara Josan sunt proprietari a 1/3 cotă parte fiecare din apartamentul nr. 2, situat în mun. Chișinău, or. Codru, str. Xxxx 5/6 și terenul aferent acestuia, cu suprafața de 0,0831 ha, ceea ce constituie 37,67 % din terenul cu suprafața totală de 0,2207 ha, situat în mun. Chișinău, or. Codru, str. Xxxx 5/6, cu numărul cadastral 0131126079.

Conform art. 357 alin. (1, 3) Cod civil, încetarea proprietății comune pe cote-părți prin împărțire poate fi cerută oricînd dacă legea, contractul sau hotărîrea judecătorească nu prevede altfel. Împărțirea poate fi făcută prin înțelegere a părților sau prin hotărîre judecătorească.

Conform art. 361 alin. (1) Cod civil, împărțirea bunului proprietate comună pe cote-părți se face în natură, proporțional cotei-părți a fiecărui coproprietar.

Instanța de recurs în cazurile în care bunul proprietate comună pe cote-părți este divizibil, împărțirea se face în natură. La împărțirea în natură a bunului comun trebuie să se țină cont de mărimea cotei-părți ce aparține fiecărui proprietar. Drept rezultat al împărțiri bunului în natură, fiecărui coproprietar i se poate atribui o parte din bun care poate coincide cu mărimea cotei-părți.

Colegiul relevă că prin încheierea din 26 noiembrie 2012 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău a fost dispusă efectuarea unei expertizei tehnice, pentru a putea fi stabilite variatele posibile de partajare în natură, a bunurilor proprietate comună pe cote părți, menționate supra în trei părți egale, ori Andrei Josan, Tamara Lazari și Tamara Josan sunt proprietari a 1/3 cotă parte fiecare din apartamentul nr. 2, situat în mun. Chișinău, or. Codru, str. Xxxx 5/6 și terenul aferent acestuia, cu suprafața de 0,0831 ha, ceea ce constituie 37,67 % din terenul cu suprafața totală de 0,2207 ha, situat în mun. Chișinău, or. Codru, str. Xxxx 5/6, cu numărul cadastral 0131126079 (f.d.33-34 vol. I).

Conform raportului de expertiză tehnică nr. 648 din data de 11 septembrie 2013, s-a stabilit că valoarea de piață a imobilului cercetat, constituie în total în sumă de 609 000 lei, inclusiv valoarea obiectelor imobilului pentru partajarea construcțiilor de casă și terenului aferent în natură și anume:

A. Clădiri și construcții – 218 000 lei, inclusiv:

1) Partea din blocul principal lit. „V” (nr. 5-6 pe plan) cu suprafața totală de 29,3 metri pătrați: 103 133 lei, inclusiv 1 metru pătrat 3 519,90 lei;

2) Anexa lit. „V 1” (nr.3, 3a și 4 pe plan) cu suprafața totală de 21,9 metri pătrați 37 596 lei, inclusiv 1 metru pătrat 1 716,71 lei;

3) Anexa lit. „B6” (nr.18, 19 și 20 pe plan) cu suprafața totală de 11,5 metri pătrați 57 883 lei, inclusiv 1 metru pătrat 5 033,30 lei;

4) Anexa lit. „b 1” (nr.21 pe plan) cu suprafața totală de 14,0 metri pătrați 19 388 lei, inclusiv 1 metru pătrat 1 384,86 lei;

B. Terenul aferent: 831 metri pătrați - 391 000 lei.

Totodată, conform raportului de expertiză tehnică nr. 648 din data de 11 septembrie 2013, luând în considerație configurația terenului, particularitățile constructive ale construcțiilor de casă, amplasarea lor pe plan, distanța minimă pentru exploatarea construcțiilor de casă și calea de acces spre ele, planificarea interioară și amplasarea pereților portanți și despărțitori, separarea părților una de alta, este posibilă numai o variantă de partajare a construcțiilor de casă și terenului aferent cu suprafața de 831 metri pătrați din mun. Chișinău, or. Codru, str. Xxxx 5/6, ap.2, în câte 1/3 cote-părți și 2/3 cote-părți, între părțile în litigiu:

- primei părți cu 1/3 cotă parte, în total o parte din imobil egală cu 188435 lei, inclusiv:

A. Clădiri și construcții -58 102 lei, inclusiv:

din Anexa lit. „VI”: încăperea nr.4 cu suprafața totală de 10,9 metri pătrați – 18 712 lei;

din Anexa lit. „B6”: încăperile nr.18-19 cu suprafața totală de 5,9 metri pătrați 29 696 lei;

din Anexa lit. „bl”: încăperea nr.21 cu suprafața totală de 7,0 metri pătrați 9 694 lei;

B.1/3 cotă parte din terenul aferent egală cu 277,0 m.p./130 333 lei. Parcela de teren, în p.p.8a-9-10-11-11a-24-23-22-25-26-27-28-29-30-31-8a, cu suprafața de 1/3=277,0 metri pătrați și construcțiile de casă a primei părți cu 1/3 cotă parte (hotarele sectorului în Anexa nr.1), sunt vopsite pe schemele nr.1-2 în culoare roz.

- părții a doua cu 2/3 cotă parte, în total o parte din imobil egal cu 420 565 lei, inclusiv:

A. Clădiri și construcții-159 898 lei, inclusiv:

din Partea din blocul principal lit.„V” încăperile nr.5-6 cu suprafața totală de 29,3 metri pătrați 103 133 lei;

din Anexa lit. „VI” : încăperile nr.3 și 3a cu suprafața totală de 11,0 metri pătrați 18 884 lei;

din Anexa lit. „B6”: încăperile nr.19a și 20 cu suprafața totală de 5,6 metri pătrați 28 187 lei;

din Anexa lit. „bl”: încăperea nr.21 a cu S tot=7,0 metri pătrați 9694 lei;

B. 2/3 cotă parte din terenul aferent egală cu 554,0 metri pătrați 260 667 lei Parcela de teren, în p.p.6a-18-19-20-21-22-25-26-27-28-29-30-31-8a-8-7-6a, cu suprafața 2/3 de 554,0 metri pătrați și construcțiile de casă a părții a doua cu 2/3 cotă parte (hotarele sectorului în Anexa nr.1), sunt vopsite pe schemele nr.1-2 în culoare verde.

Colegiul relevă că prin încheierea din 31 martie 2016 a Curții de Apel Chișinău a fost numită o expertiză judiciară tehnică suplimentară (f.d.23-28 vol. II).

Conform Raportului de expertiză nr.120 din 14 martie 2017, s-a constatat că nu este posibilă partajarea în natură, în trei părți egale, a terenului de pământ cu nr. cadastral 01311216079 și a apartamentului nr.2 din str. Xxxx, 5/6, mun. Chișinău, și s-a propus ca fiind posibilă numai o singură variantă de partajare a imobilelor și anume în câte 1/3 cota-parte și 2/3 cote-părți, care a fost efectuată în Raportul de expertiză nr.648 din 11 septembrie 2013.

Respectiv, instanța de recurs menționează că prima instanță corect a partajat bunurile din litigiu, conform Raportul de expertiză nr.648 din 11 septembrie 2013, or varianta de partaj propusă în acest raport este unica variantă posibilă de partajare.

Colegiul relevă că instanța de apel eronat a conchis că terenul nu poate fi partajat în natură, or conform Raportului de expertiză nr.120 din 14 martie 2017, efectuat în baza încheierii din 31 martie 2016 a Curții de Apel Chișinău, este posibilă doar o singură variantă de partajare a imobilelor și anume în câte 1/3 cota-parte și 2/3 cote-părți, care a fost efectuată în Raportul de expertiză nr.648 din data de 11 septembrie 2013.

Astfel, referitor la pretenția lui Andrei Josan privind atribuirea în proprietate a 1/3 cotă parte din terenul aferent egală cu 277,0 metri pătrați și anume parcela de teren cu p.p.8a-9-10-11-11a-24-23-22-25-26-27-28-29-30-31-8a, vopsite pe schemele nr.1-2 în culoare roz, instanța de apel eronat a constatat că terenul aferent nu poate fi partajat în natură în trei părți egale, deoarece este imposibilă împărțirea terenului în 3 părți ideale iar proprietarii imobilului nu au ajuns la un consens.

Ori, Colegiul reiterează că conform Raportului de expertiză nr.120 din data de 14 martie 2017, efectuat în baza încheierii din 31 martie 2016 a Curții de Apel Chișinău, este posibilă o variantă de partajare a imobilelor, inclusiv și a terenului și anume în câte 1/3 cota-parte și 2/3 cote-părți, care a fost efectuată în Raportul de expertiză nr.648 din 11 septembrie 2013.

Mai mult, în ședința de judecată în instanța de apel, Tamara Lazari și Tamara Josan au indicat că sunt de acord cu partajul apartamentului nr. 2, situat în mun. Chișinău, or. Codru, str. Xxxx 5/6, prin care le-a fost atribuit 2/3 din acesta, dar nu sunt de acord cu partajul terenului aferent acestuia, cu suprafața de 0,0831 ha, ceea ce constituie 37,67 % din terenul cu suprafața totală de 0,2207 ha, situat în mun. Chișinău, or. Codru, str. Xxxx 5/6, cu numărul cadastral 0131126079, prin care le-a fost atribuit 2/3 din acesta (f.d.71 vol. II).

Astfel, instanța de recurs relevă că Tamara Lazari și Tamara Josan au recunoscut partajul bunurilor imobile efectuat de prima instanță, cu referire la apartamentul nr. 2, situat în mun. Chișinău, or. Codru, str. Xxxx 5/6, prin care le-a fost atribuit 2/3 din acesta, respectiv acestea urmau să accepte și partajul terenului aferent acestui apartament, prin care le-a fost atribuit 2/3 din terenul aferent. Or, la partajul efectuat prin Raportul de expertiză nr.648 din data de 11 septembrie 2013 s-a ținut cont de configurația terenului, particularitățile constructive ale construcțiilor de casă, amplasarea lor pe plan, distanța minimă pentru exploatarea construcțiilor de casă și calea de acces spre ele, planificarea interioară și amplasarea pereților portanți și despărțitori, separarea părților una de alta, este posibilă numai o variantă de partajare a construcțiilor de casă și terenului aferent.

Respectiv, partajul terenului aferent apartamentului este dependent de partajul apartamentului, ori exercitarea tuturor prerogativelor dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 2, situat în mun. Chișinău, or. Codru, str. Xxxx 5/6 este posibilă odată cu exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate asupra terenului aferent acestuia. Mai mult, în cazul partajării imobilului locativ în natură, instanța trebuie să soluționeze și chestiunea cu privire la partajarea terenului aferent și terenului adiacent imobilului.

Colegiul relevă că, în circumstanțele descrise supra se conchide că prima instanță corect a soluționat litigiul dedus judecății, iar instanța de apel eronat a respins partajul terenului aferent, în condițiile în care Tamara Lazari și Tamara Josan au indicat că sunt de acord cu partajul oferit de Raportul de expertiză nr.648 din data de 11 septembrie 2013, prin care le-a fost atribuit 2/3 din apartamentul nr. 2, situat în mun. Chișinău, or. Codru, str. Xxxx 5/6 și 2/3 din terenul aferent acestui apartament.

Totodată, instanța de recurs reține că conform art. 361 alin. (3) Cod civil, în cazul în care unui dintre coproprietari îi este atribuită o parte reală mai mare decât cota sa parte, celorlalți coproprietari li se atribuie o sultă.

Conform Raportului de expertiză nr.648 din 11 septembrie 2013, valoarea primei părți cu 1/3 cotă parte din imobil este cu 14 565 lei mai mică decât 1/3 cotă-parte ideală și trebuie să fie recuperată primei părți cu 1/3 cotă parte de către partea a doua cu 2/3 cote-părți (f.d.35-80 vol. I).

Respectiv, prima instanță corect a dispus încasarea în beneficiul lui Andrei Josan din contul Tamarei Lazari și Tamarei Josan a diferenței din valoarea bunurilor partajate în sumă de 14 565 lei, ori această sumă reprezintă sulta bănească pentru atribuirea Tamarei Lazari și Tamarei Josan a unei cote părți reale mai mare, decât cota parte ideală.

Ca urmare a celor reținute supra, în sensul art. 6 alin. (1) al CEDO, instanța de recurs ține să menționeze că, instanțele de judecată, trebuie, să indice cu suficientă claritate motivele pe care-și întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale, să prezinte noțiunile, ce implică o apreciere a faptelor supuse aprecierii. De asemenea, noțiunea de proces echitabil impune ca instanța de judecată să nu-și motiveze doar sumar hotărârea sa, ci să examineze efectiv problemele esențiale care-i sunt supuse aprecierii și să nu se rezume doar la probarea concluziilor unei părți.

Reiterând, motivele de fapt și de drept, expuse mai sus, statuând că, instanța de apel a soluționat eronat litigiul în cauză, iar prima instanță a soluționat corect litigiul dedus judecății, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, concluzionează de a admite recursul declarat de Andrei Josan, reprezentat de avocatul Rodica Pocaznoi, se casează parțial decizia din data de 21 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în partea respingerii pretenției lui Andrei Josan cu privire la încetarea proprietății comune prin împărțirea în natură a terenului cu suprafața de 0,0831, aferent bunului imobil, apartamentului la sol nr. 2 din str. Xxxx, 5/6, orașul Codru, municipiul Chișinău, cu menținerea în această parte a hotărârii din 10 septembrie 2014 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău. În rest, se mențin decizia din 21 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din data de 10 septembrie 2014 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău în cauza civilă la

cererea de chemare în judecată depusă de Andrei Josan împotriva Tamarei Lazari, Tamarei Josan cu privire la încetarea proprietății comune cu determinarea cotelor părți ideale din imobil și partajarea în natură a imobilului, încasarea cheltuielilor de judecată și acțiunea reconvențională depusă de Tamara Lazari și Tamara Josan împotriva lui Andrei Josan cu privire la repararea prejudiciului material și încasarea cheltuielilor de judecată.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f), art. 445 alin. (2)-(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 admite recursul declarat de Andrei Josan, reprezentat de avocatul Rodica Pocaznoi.

Se casează parțial decizia din 21 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în partea respingerii pretenției lui Andrei Josan cu privire la încetarea proprietății comune prin împărțirea în natură a terenului cu suprafața de 0,0831, aferent bunului imobil, apartamentului la sol nr. 2 din str. Xxxx, 5/6, orașul Codru, municipiul Chișinău, cu menținerea în această parte a hotărârii din 10 septembrie 2014 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău.

În rest, se mențin decizia din 21 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 10 septembrie 2014 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Andrei Josan împotriva Tamarei Lazari, Tamarei Josan cu privire la încetarea proprietății comune cu determinarea cotelor părți ideale din imobil și partajarea în natură a imobilului, încasarea cheltuielilor de judecată și acțiunea reconvențională depusă de Tamara Lazari și Tamara Josan împotriva lui Andrei Josan cu privire la repararea prejudiciului material și încasarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Valeriu Doagă

judecătorii

Svetlana Filincova

Tamara Chișca-Doneva

Victor Burduh

Nina Vascan