

Dosarul nr. 2ra-232/19

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Ciocana (Vl. Clima)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (Iu. Cimpoi, A. Danilov, I. Secrieru)

## DECIZIE

27 februarie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Valeriu Doagă  
Galina Stratulat  
Iurie Bejenaru  
Dumitru Mardari  
Mariana Pitic

examinând recursul declarat de către Rezneac Petru,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Rezneac Petru împotriva Valentinei Lungu cu privire la încetarea dreptului de proprietate pe cote-părți asupra bunului imobil prin partajarea în natură a bunului imobil, și la cererea reconvențională a Valentinei Lungu împotriva lui Petru Rezneac cu privire la încetarea dreptului de proprietate pe cote-părți asupra bunului imobil prin atribuirea întregului imobil în schimbul unei sulțe și diminuarea sulței pentru serviciile comunale și impozite,

împotriva deciziei din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a admis apelul declarat de către Petru Rezneac, s-a casat parțial hotărârea din 10 aprilie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana, în partea admiterii parțiale a acțiunii reconvenționale, cu emiterea în această parte a unei hotărâri noi de respingere a acțiunii reconvenționale ca neîntemeiată, în rest, hotărârea primei instanțe a fost menținută.

### c o n s t a t ă:

La data de 10 august 2016, Rezneac Petru a depus cerere de chemare în judecată împotriva Valentinei Lungu cu privire la divizarea și partajarea în natură a bunului imobil conform cotelor-părți ideale din proprietatea comună.

În motivarea acțiunii reclamantul Rezneac Petru a indicat că prin hotărârea din 17 iulie 2013 a Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău, menținută prin decizia din 02 decembrie 2014 a Curții de Apel Chișinău și decizia din 24 iunie 2015 a Curții Supreme de Justiție, a fost admisă în parte acțiunea lui împotriva Valentinei Lungu privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra 2/3 cote-părți din bunul imobil și s-a atribuit bunul imobil amplasat în XXXXX, regimul juridic de proprietate comună a lui și părâtei. S-a recunoscut după el dreptul de proprietate asupra 1/2 cotă-parte ideală din construcția nr. cadastral XXXXX, amplasată în XXXXX. S-a recunoscut după Valentina Lungu dreptul de proprietate asupra 1/2 cotă-parte ideală din construcția nr.

cadastral XXXXX, amplasată în XXXXX. În rest, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

A menționat că el se află în imposibilitate, pe cale amiabilă, să partajeze și să divizeze în natură imobilul în litigiu, deoarece pârâta refuză să încheie un contract în acest sens.

În contextul expus, cu trimitere la prevederile art. 357 alin. (1) și art. 361 alin. (1) din Codul civil, a cerut Rezneac Petru divizarea și partajarea în natură a bunului imobil nr. cadastral XXXXX, situat în XXXXX, conform cotelor-părți ideale din proprietatea comună în mărime de 1/2 cotă-parte ideală ce îi revine lui și 1/2 cotă-parte ce îi revine Valentinei Lungu din imobilul respectiv.

Pe parcursul examinării cauzei, Petru Rezneac și-a concretizat pretențiile din acțiune, invocând că potrivit concluziei expertului judiciar Achimov Anatolie expusă în Raportul de expertiză nr. 505 din 04 decembrie 2017, partajarea casei de locuit nr. cadastral XXXXX, în două părți egale, reieșind din planificarea existentă a construcției, nu este posibilă. Varianta optimă de partajare a casei de locuit înregistrată cu nr. cadastral XXXXX, situată în XXXXX, fiind următoarea:

Partea 1 (de culoare galbenă) – 56,40 m.p., ceea ce constituie 56% cotă-parte și  
Partea 2 (de culoare albastră) – 44,70 m.p., ceea ce constituie 44% cotă-parte.

Conform variantei de partajare propuse părților le revine:

Părții 1:

Parter – încăperea nr. 4 cu suprafața de 20,60 m.p.;

Mansardă – încăperea nr. 1 cu suprafața de 22,30 m.p., încăperea nr. 2 cu suprafața de 13,50 m.p.

Părții 2:

Parter – încăperea nr. 1 cu suprafața de 5,40 m.p., încăperea nr. 2 cu suprafața de 15,70 m.p., încăperea nr. 3 cu suprafața de 11,20 m.p., încăperea nr. 5 cu suprafața de 12,40 m.p.

Varianta de partajare va fi posibilă cu respectarea condițiilor:

- Înzidirea golului de ușă, încăperea nr. 1, mansardă.

- Construirea unei scări pentru asigurarea accesului Părții 1 la încăperile de la mansardă.

Luând în considerație situația de fapt constatată la fața locului, amplasarea construcțiilor pe teren, varianta de partajare propusă a casei de locuit, având în vedere că terenul este înregistrat cu 1,0 cotă-parte după un singur proprietar, pentru asigurarea părților din construcții cu drum de acces pentru exploatare și deservire în corespundere cu cerințele tehnico-normative, este necesară grevarea terenului înregistrat cu nr. cadastral XXXXX, cu servitute.

Pentru asigurarea Părții 1 din construcție cu drum de acces și zonă de deservire, pe terenul înregistrat cu nr. cadastral XXXXX se va institui servitutea cu suprafața de 174 m.p., numerotată în plan cu pct. 1-1<sup>1</sup>-a-b-c-8<sup>1</sup>-8-9-1 (distanța dintre puncte fiind indicată în tabelul 1 și colorată în Anexa 2 cu creion colorat de culoare galbenă).

Sectorul de teren grevat cu servitute este redat în Anexa 2 realizat în baza copiei planului cadastral al bunului imobil nr. cadastral XXXXX.

Pentru asigurarea Părții 2 din construcție cu drum de acces și zonă de deservire, pe terenul nr. cadastral XXXXX, se va institui servitutea cu suprafața de 152 m.p., numerotată în plan cu pct. 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-10 (distanța dintre puncte fiind indicată în Tabelul 2 și colorat în Anexa 3 cu creion colorat de culoare albastră).

Pe final, a solicitat Petru Rezneac partajarea în natură a bunului imobilul nr. cadastral XXXXX, situat în XXXXX, și anume lui să-i fie atribuită în proprietate, conform Raportului de expertiză nr. 505 din 04 decembrie 2017, Partea 2: parter – încăperea nr. 1 cu suprafața de 5,40 m.p., încăperea nr. 2 cu suprafața de 15,70 m.p., încăperea nr. 3 cu suprafața de 11,20 m.p., încăperea nr. 5 cu suprafața de 12,40 m.p. Pentru asigurarea Părții 2 din construcție cu drum de acces și zonă de deservire, pe terenul înregistrat cu nr. XXXXX, să fie instituită servitutea cu suprafața de 152 m.p., care este numerotată în plan cu pct. 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-10, distanța dintre puncte este indicată în tabelul 2 și colorat în Anexa 3 cu creion colorat de culoare albastră din raportul de expertiză.

Iar, Valentinei Lungu să-i fie atribuită în proprietate, conform raportului de expertiză enunțat, Partea 1: parter – încăperea nr. 4 cu suprafața de 20,60 m.p.; mansardă – încăperea nr. 1 cu suprafața de 22,30 m.p., încăperea nr. 2 cu suprafața de 13,50 m.p., precum și încasarea din contul pârâtei Lungu Valentina în beneficiul lui sulta în mărime de 23.430 de lei, cu dispunerea operării modificărilor în Registrul bunurilor imobile.

Totodată, la data de 20 decembrie 2016, Lungu Valentina a depus cerere reconvențională împotriva lui Petru Rezneac cu privire la încetarea dreptului de proprietate pe cote-părți asupra bunului imobil prin atribuirea întregului imobil ei în schimbul unei sulte și diminuarea sultei pentru serviciile comunale și impozite.

În motivarea acțiunii reconvenționale Valentina Lungu a indicat că pârâțul Rezneac Petru a dobândit dreptul de proprietate asupra căsuței de vacanță amplasată în XXXXX, în baza hotărârii din 17 iulie 2013 a Judecătorei Ciocana, mun. Chișinău, menținută prin decizia din 02 decembrie 2014 a Curții de Apel Chișinău și decizia din 24 iunie 2015 a Curții Supreme de Justiție, însă terenul, pe care este amplasat bunul imobil în litigiu, îi aparține ei în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXXX din 16 aprilie 2003, înregistrat la 18 august 2003 în Registrul bunurilor imobile.

Deci proprietatea comună pe cote-părți se răsfrânge doar asupra construcției și exercitarea de către Petru Rezneac a dreptului de proprietate afectează direct drepturile legale ale ei.

A invocat că potrivit Raportului de evaluare nr. 71/UI/01.11/2016 întocmit de către SC „Univers-Imobil” SRL, valoarea de piață presupusă a bunului imobil amplasat în XXXXX, nr. cadastral XXXXX, la data evaluării – 01 noiembrie 2016, a constituit 390.500 de lei.

Respectiv, contravaloarea cotei-părți deținute de către pârâțul Rezneac Petru din bunul imobil în litigiu constituie 1/2 din suma enunțată, adică 195.250 de lei.

A reținut Lungu Valentina că la soluționarea chestiunii privind dreptul de proprietate a lui Rezneac Petru asupra căsuței de vacanță, instanța de judecată a constatat că acesta locuiește în casa dată practic de la data edificării ei, însă ultimul nu a contribuit cu nimic la întreținerea bunului imobil, precum și nu a achitat și nu achită impozitele și serviciile comunale, sarcina respectivă revenindu-i în exclusivitate doar ei.

Ca urmare pentru ultimii 3 ani, adică 2013 – 2015, a achitat pentru întregul bun imobil, inclusiv pentru 1/2 cotă-parte ce aparține lui Rezneac Petru: impozitul pe bunurile imobile în sumă de 633,99 de lei, cota pârâțului constituind 316,99 de lei; pentru consumul gazului natural pentru luna octombrie 2013 – decembrie 2014 suma de 3.272,15 lei, cota pârâțului Rezneac Petru constituind 1.636,07 lei; pentru consumul

apei potabile și canalizare pentru octombrie 2013 – decembrie 2014 suma de 2.652,02 lei, cota lui Rezneac Petru constituind 1.326,03 lei; pentru consumul energiei electrice pentru luna octombrie 2013 – decembrie 2014 suma de 10.533,42 de lei, cota –parte a lui Rezneac Petru constituind 5.266,71 de lei, pentru telefonia fix și internet pentru luna octombrie 2013 – decembrie 2014 suma de 4.624,28 de lei, cota-parte a lui Rezneac Petru constituind 2.312,14 lei, în total pentru serviciile comunale Rezneac Petru îi datorează suma de 8.545,80 de lei.

A considerat Lungu Valentina că suma respectivă necesită a fi dedusă din sulta ce urmează a fi transmisă lui Rezneac Petru în rezultatul partajului bunului imobil.

În contextul expus a cerut Lungu Valentina încetarea dreptului de proprietate pe cote-părți asupra bunului imobil constituit din căsuța de vacanță amplasată în XXXXX, nr. cadastral XXXXX, cu partajarea acestui bun imobil prin atribuirea întregului imobil ei în schimbul unei sulte în sumă de 195.250 de lei în beneficiul lui Rezneac Petru și diminuarea sultei destinate pârâtului cu suma de 8.545,80 de lei, datorată ei pentru serviciile comunale și impozite, precum și încasarea din contul pârâtului în beneficiul ei a cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 10 aprilie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana, a fost respinsă acțiunea inițială depusă de către Rezneac Petru ca neîntemeiată, a fost admisă în parte acțiunea reconvențională a Valentinei Lungu și s-a dispus încetarea dreptului de proprietate pe cote-părți a lui Rezneac Petru și a Valentinei Lungu asupra bunului imobil nr. cadastral XXXXX, compus din căsuța de vacanță amplasată în XXXXX. S-a atribuit întregul bun imobil nr. cadastral XXXXX, compus din căsuța de vacanță amplasată în XXXXX, în proprietatea Valentinei Lungu în schimbul unei sulte ce urmează să fie achitată lui Rezneac Petru, cu dispunerea operării modificărilor în Registrul bunurilor imobile prin intermediul Agenției Servicii Publice. S-a încasat din contul Valentinei Lungu în beneficiul lui Petru Rezneac suma de 195.000 de lei cu titlu de sultă bănească derivată din încetarea dreptului de proprietate pe cote-părți din bunul imobil, precum și 150 de lei taxa de stat. S-a încasat din contul lui Petru Rezneac în beneficiul Valentinei Lungu suma de 150 de lei taxa de stat. În rest, acțiunea reconvențională a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prima instanță și-a motivat soluția prin faptul că varianta de partajare în natură a imobilului în litigiu propusă de către Rezneac Petru nu este posibilă, astfel acesta urmează a fi partajat între coproprietarii Rezneac Petru și Lungu Valentina conform art. 361 alin. (2) din Codul civil, și anume prin atribuirea întregului bun imobil Valentinei Lungu în schimbul unei sulți bănești în mărime de 195.000 de lei, pe care ultima urmează să o achite lui Rezneac Petru.

A menționat prima instanță că în eventualitatea aplicării celei de-a treia modalitate de încetare a dreptului de proprietate pe cote-părți reglementată de art. 361 din Codul civil, și anume vânzarea bunului în modul stabilit de coproprietari, ori, în caz de înțelegere la licitație și distribuirea prețului către proprietari proporțional cotei-părți a fiecăruia dintre ei, hotărârea judecătorească nu va putea fi executată, deoarece lotul de pământ pe care este amplasată căsuța de vacanță în litigiu aparține cu drept de proprietate personală Valentinei Lungu, iar persoana care va procura imobilul la licitație va fi obligată să promoveze în justiție o acțiune cu privire la instituirea servituții de acces spre imobilul cumpărat.

A concluzionat prima instanță că cea mai oportună variantă de partajare a imobilului în litigiu este cea propusă de către Valentina Lungu în acțiunea sa

reconvențională, și anume prin încetarea dreptului de proprietate pe cote-părți asupra bunului imobil constituit din căsuța de vacanță amplasată în XXXXX, cu partajarea bunului imobil prin atribuirea întregului bun imobil Valentinei Lungu în schimbul sultei bănești în sumă de 195.000 de lei în beneficiul lui Rezneac Petru, or, pe parcursul examinării cauzei s-a stabilit că Valentina Lungu deține în proprietate 1/2 cotă-parte din căsuța de vară și 1,0 cotă-parte din lotul de pământ, pe care este amplasat imobilul.

Referitor la pretenția Valentinei Lungu privind diminuarea sultei acordate lui Rezneac Petru cu suma de 8.545,80 de lei datorată pentru serviciile comunale și impozite, prima instanță a considerat-o neîntemeiată, or, instanța de judecată nu este în drept din oficiu să diminueze cuantumul sultei bănești acordate coproprietarului în contul cotei sale părți din imobil, fără indicarea normei de drept în susținerea pretenției date.

Prin decizia din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis apelul declarat de către Petru Rezneac, s-a casat parțial hotărârea din 10 aprilie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana, în partea admiterii parțiale a acțiunii reconvenționale, cu emiterea în această parte a unei hotărâri noi de respingere a acțiunii reconvenționale ca neîntemeiată, în rest, hotărârea primei instanțe a fost menținută.

Instanța de apel și-a motivat decizia prin faptul că soluția dată de către prima instanță privind încetarea dreptului de proprietate pe cote-părți a lui Rezneac Petru și Lungu Valentina asupra bunului imobil nr. cadastral XXXXX, compus din căsuța de vacanță amplasată în XXXXX, cu atribuirea întregului bun imobil în proprietatea Valentinei Lungu în schimbul unei sulte plătibile coproprietarului Rezneac Petru în sumă de 195.000 de lei, contravine prevederilor art. 361 alin. (2) și art. 316 din Codul civil, or, ultimul nu poate fi obligat să cedeze cota sa parte din imobilul în litigiu în condițiile în care acesta nu acceptă primirea sultei de 195.000 de lei în schimbul cotei sale părți din imobil și nici nu poate fi obligat să o accepte.

În asemenea circumstanțe a considerat instanța de apel că încetarea dreptului de proprietate, fără acordul celuilalt coproprietar, ar constitui o ingerință nejustificată în dreptul de proprietate a lui Rezneac Petru, care este garantat prin art. 1 al Protocolului nr. 1 adițional la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, art. 46 alin. (2) din Constituția Republicii Moldova și art. 316 din Codul civil.

La data de 05 decembrie 2018, Rezneac Petru prin intermediul reprezentantului său – avocatul Marinescu Dumitru în baza mandatului seria MA nr. 0938131 din 09 august 2016, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea, deciziei din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 10 aprilie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana, cu emiterea unei hotărâri noi de admitere a acțiunii inițiale, cu partajarea bunului imobil în litigiu conform variantei propuse în Raportul de expertiză nr. 505 din 04 decembrie 2017, și de respingere a acțiunii reconvenționale ca neîntemeiată.

În susținerea recursului Rezneac Petru a invocat ilegalitatea și netemeinicia deciziei instanței de apel, declarând că Curtea de Apel Chișinău a examinat superficial prezenta speță, cu interpretarea și aplicarea eronată a normelor de drept material.

De asemenea, a indicat recurentul că instanțele de judecată ierarhic inferioare eronat au ajuns la concluzia de ai respinge acțiunea lui privind partajarea în natură a bunului imobilul nr. cadastral XXXXX, situat în XXXXX, pe motiv că nu este comod partajabil, soluție ce vine în contradicție cu probele la dosar, deoarece în Raportul de

expertiză nr. 505 din 04 decembrie 2017, cert și explicabil, au fost stabilite variantele posibile de împărțire în natură al acestui imobil.

Însă, cu toate acestea instanțele de judecată, neîntemeiat și abuziv, l-au exclus în calitate de coproprietar, obligându-l, contrar prevederilor art. 361 alin. (2) lit. a) din Codul civil, la primirea din partea intimatei Lungu Valentina a unei sulte în mărime de 195.000 de lei în schimbul a 1/2 cote-părți ideale din imobilul în litigiu, or, atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulte, în favoarea unui ori a mai multor coproprietari, la cererea lor, adică doar cu acordul a tuturor coproprietarilor, fapt ce nu se atestă la cazul speței.

La fel, a menționat recurentul că este greșită concluzia instanței de apel precum că încăperea nr. 4, ce constituie un garaj, și lucrările de construcție a mansardei, nu sunt finisate, fapt ce nu corespunde adevărului, fiindcă atât partea pe care o solicită el, cât și partea ce urmează să-i revină intimatei, au același grad de finisare, cu atât mai mult, că partea propusă spre atribuire Valentinei Lungu este cu mult mai mare după suprafață decât partea ce-i revine lui.

În conformitate cu art. 111 alin. (3) din Codul de procedură civilă, termenul de procedură stabilit în ani, luni sau zile începe să curgă în ziua imediat următoare datei calendaristice stabilite, datei comunicării actului de procedură sau producerii evenimentului ori momentului care a condiționat începutul lui.

Conform art. 434 în alin. (1) din Codul 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.

Totodată, potrivit art. 389 alin. (4) din Codul de procedură civilă, decizia integrală se întocmește în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului deciziei și se publică pe pagina web a instanței judecătorești.

Instanța de recurs reține că potrivit informației de pe pagina web a Curții de Apel Chișinău: [www.cac.instante.justice.md](http://www.cac.instante.justice.md), decizia din 16 octombrie 2018 a fost publicată la 19 noiembrie 2018.

Subsidiar, din materialele dosarului rezultă că copiile deciziei din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău au fost expediate atât în adresa lui Rezneac Petru, cât și reprezentantului acestuia – avocatul Marinescu Dumitru la 22 noiembrie 2018 (f.d. 46, vol. II), însă nu se atestă date când au fost recepționate de către aceștia.

În această ordine de idei, se constată, că în speță, calea de atac a fost demarată în interiorul termenului legal, deoarece cererea de recurs a fost depusă la 05 decembrie 2018.

La data de 11 ianuarie 2019, în adresa Valentinei Lungu a fost expediată copia recursului declarat de către Rezneac Petru, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței.

La data de 04 februarie 2019, Lungu Valentina prin intermediul reprezentantului său – avocatul Victor Pavlov în baza mandatului seria MA nr. 0981638 din 15 septembrie 2016, a depus referință, solicitând să fie considerat inadmisibil recursul declarat de către Rezneac Petru, cu menținerea deciziei din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, pe care o consideră legală și întemeiată, invocând că instanța de apel a verificat minuțios toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a prezentei spețe, dând o apreciere corectă suportului probatoriu al cauzei.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 20 februarie 2019, recursul declarat de către Rezneac Petru a fost considerat admisibil.

Potrivit art. 444 din Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recurs și obiecțiile din referința depusă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis, casată integral decizia instanței de apel, cu remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de 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 ședința de judecată.

Potrivit art. 241 alin. (1) și (5) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească adoptă hotărârea în numele legii. În motivare se indică: circumstanțele cauzei, 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.

Din suportul probatoriu prezent la materialele dosarului rezultă că la data de 10 august 2016, Rezneac Petru a depus cerere de chemare în judecată, și ulterior cerere de concretizare a cerințelor, împotriva Valentinei Lungu, solicitând partajarea în natură a bunului imobilul nr. cadastral XXXXX, situat în XXXXX, și anume lui să-i fie atribuită în proprietate, conform Raportului de expertiză nr. 505 din 04 decembrie 2017, Partea 2: parter – încăperea nr. 1 cu suprafața de 5,40 m.p., încăperea nr. 2 cu suprafața de 15,70 m.p., încăperea nr. 3 cu suprafața de 11,20 m.p., încăperea nr. 5 cu suprafața de 12,40 m.p. Pentru asigurarea Părții 2 din construcție cu drum de acces și zonă de deservire, pe terenul înregistrat cu nr. 0146112.275, să fie instituită servitutea cu suprafața de 152 m.p., care este numerotată în plan cu pct. 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-10, distanța dintre puncte este indicată în tabelul 2 și colorat în Anexa 3 cu creion colorat de culoare albastră din raportul de expertiză.

Iar, Valentinei Lungu să-i fie atribuită în proprietate conform, raportului de expertiză enunțat, Partea 1: parter – încăperea nr. 4 cu suprafața de 20,60 m.p.; mansardă – încăperea nr. 1 cu suprafața de 22,30 m.p., încăperea nr. 2 cu suprafața de 13,50 m.p., precum și încasarea din contul pârâtei Lungu Valentina în beneficiul lui sulta în mărime de 23.430 de lei, cu dispunerea operării modificărilor în Registrul bunurilor imobile.

Totodată, la data de 20 decembrie 2016, Lungu Valentina a depus cerere reconvențională împotriva lui Petru Rezneac, solicitând încetarea dreptului de proprietate pe cote-părți asupra bunului imobil constituit din căsuța de vacanță amplasată în XXXXX, nr. cadastral XXXXX, cu partajarea acestuia prin atribuirea întregului imobil ei în schimbul unei sulte în sumă de 195.250 de lei în beneficiul lui Rezneac Petru și diminuarea sulte destinate pârâtului cu suma de 8.545,80 de lei, datorată ei pentru serviciile comunale și impozite, precum și încasarea din contul pârâtului în beneficiul ei a cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 10 aprilie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana, a fost respinsă acțiunea inițială depusă de către Rezneac Petru ca neîntemeiată, a fost admisă

în parte acțiunea reconvențională a Valentinei Lungu și s-a dispus încetarea dreptului de proprietate pe cote-părți a lui Rezneac Petru și a Valentinei Lungu asupra bunului imobil nr. cadastral XXXXX, compus din căsuța de vacanță amplasată în XXXXX. S-a atribuit întregul bun imobil nr. cadastral XXXXX, compus din căsuța de vacanță amplasată în XXXXX, în proprietatea Valentinei Lungu în schimbul unei sulte ce urmează să fie achitată lui Rezneac Petru, cu dispunerea operării modificărilor în Registrul bunurilor imobile prin intermediul Agenției Servicii Publice. S-a încasat din contul Valentinei Lungu în beneficiul lui Petru Rezneac suma de 195.000 de lei cu titlu de sultă bănească derivată din încetarea dreptului de proprietate pe cote-părți din bunul imobil, precum și 150 de lei taxa de stat. S-a încasat din contul lui Petru Rezneac în beneficiul Valentinei Lungu suma de 150 de lei taxa de stat. În rest, acțiunea reconvențională a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis apelul declarat de către Petru Rezneac, s-a casat parțial hotărârea din 10 aprilie 2018 a Judecătoriai Chișinău, sediul Ciocana, în partea admiterii parțiale a acțiunii reconvenționale, cu emiterea în această parte a unei hotărâri noi de respingere a acțiunii reconvenționale ca neîntemeiată, în rest, hotărârea primei instanțe a fost menținută.

În speță, atât instanța de apel, cât și prima instanță, unanim, au ajuns la concluzia că bunul imobil nr. cadastral XXXXX, compus din căsuța de vacanță, amplasată în XXXXX, nu este comod partajabil în natură.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră soluția instanței de apel drept una arbitrară, nefiind elucidate toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei și cu interpretarea eronată a normelor de drept material.

Conform art. 346 din Codul civil, fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părți ideale din bunul comun.

Potrivit art. 361 alin. (1) și (2) din Codul civil, împărțirea bunului proprietate comună pe cote-părți se face în natură, proporțional cotei-părți a fiecărui coproprietar.

Dacă bunul proprietate comună pe cote-părți este indivizibil ori nu este partajabil în natură, împărțirea se face prin: *a)* atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulte, în favoarea unui ori a mai multor coproprietari, la cererea lor; *b)* vânzarea bunului în modul stabilit de coproprietari ori, în caz de neînțelegere, la licitație și distribuirea prețului către coproprietari proporțional cotei-părți a fiecăruia dintre ei.

Din normele de drept citate supra rezultă că 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 împărțirii bunului în natură, fiecărui coproprietar i se poate atribui o parte din bun care poate coincide cu mărimea cotei-părți.

Dar, dacă bunul este indivizibil sau dacă nu este comod partajabil, care au același sens, atunci împărțirea bunului se va face pe alte căi, cu atribuirea acestuia în proprietatea exclusivă a unuia din coproprietari. O asemenea atribuire poate fi făcută doar cu acordul coproprietarilor. Acel coproprietar, care va deveni proprietar exclusiv al bunului, va fi ținut la plata unei sulte celorlalți coproprietari. O altă posibilitate de împărțire a bunului indivizibil sau a bunului care nu este comod partajabil, este vânzarea bunului. Modul de vânzare a bunului este stabilit de coproprietari, iar dacă aceștia nu

vor ajunge la un numitor comun, bunul comun va fi vândut la licitație. Prețul obținut va fi distribuit între coproprietari ținându-se cont de mărimea cotelor-părți.

Astfel, conform datelor din Registrul bunurilor imobile, bunul imobil – căsuța de vacanță, cu suprafața la sol de 93,7 m.p., nr. cadastral XXXXX, situat în XXXXX, aparține cu drept de proprietate privată Valentinei Lungu, ce deține 1/2 cotă-parte din acest imobil în baza dispoziției Primăriei s. Tohatin nr. 60 din 28 iulie 2004 și procesului-verbal de recepție nr. 60 din 28 iulie 2004, și lui Petru Rezneac, ce deține cealaltă 1/2 cotă-parte din imobilul respectiv, în baza deciziei din 24 iunie 2015 a Curții Supreme de Justiției (f.d. 30, 151, 169, vol. I).

Ține de notat, că bunul imobil – căsuța de vacanță, nr. cadastral XXXXX, este amplasat pe terenul, cu suprafața de 0,1118 ha, nr. cadastral XXXXX, ce aparține cu drept de proprietate privată doar Valentinei Lungu, ce deține 1.0 cotă-parte din imobilul dat, în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXXX din 16 aprilie 2003 (f.d. 152, 170-171, vol. I).

Se reține că potrivit Fișei rezultatelor lucrărilor cadastrale la nivel de clădire principală întocmită la 09 februarie 2017 de către Oficiul cadastral teritorial nr. 1, filiala ÎS „Cadastru” și Anexei la planul construcției nr. cadastral XXXXX, situat în XXXXX, clădirea – casa de locuit individuală nr. cadastral XXXXX, din str. XXXXX, este compusă din *Parter*: Partea principală lit. A, cu demisiunile: 7,70 \* 10,40; Anexă lit. a - 1,90 \* 3,60; Anexă lit. a1 – 1,08 \* 6,30, și *Mansardă* cu dimensiunile: 10,40 \* 4,40 (f.d. 174-175, vol. I).

Totodată, *Parterul* include în sine: încăperea nr. 1 – hol, cu suprafața de 5,4 m.p.; încăperea nr. 2 – bucătărie, cu suprafața de 15,7 m.p.; încăperea nr. 3 - locativă, cu suprafața de 11,2 m.p.; încăperea nr. 4 – garaj, cu suprafața de 20,6 m.p.; încăperea nr. 5 – grup sanitar, cu suprafața de 12,4 m.p., iar *Mansarda*: încăperea nr. 1 – locativă, cu suprafața de 22,3 m.p. și încăperea nr. 2 – locativă, cu suprafața de 35,8 m.p., în total 101,1 m.p.

După cum s-a menționat supra, în acțiunea sa Petru Rezneac a solicitat încetarea dreptului de proprietate pe cote-părți asupra bunului imobil – căsuța de vacanță, cu suprafața de 93,7 m.p., nr. cadastral XXXXX, situat în XXXXX, ce constituie proprietate comună pe cote-părți a lui și a Valentinei Lungu, prin partajarea în natură al acestuia.

Potrivit concluziei expertului judiciar particular Achimov Anatolie expus în Raportul de expertiză nr. 505 din 04 decembrie 2017 (f.d. 191-206, vol. I), întocmit în baza încheierii din 20 martie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana, rezultă că în casa de locuit în litigiu există două intrări/ieșiri separate. Din suprafața totală a casei de locuit, potrivit cotelor-părți ideale de 1/2 și 1/2, părților le revine a câte: Partea 1 – 50,55 m.p. și Partea 2 – 50,55 m.p. Însă, partajarea casei de locuit nr. cadastral XXXXX, în două părți egale, reieșind din planificarea existentă a construcției, nu este posibilă.

Varianta optimă de partajare a clădirii în litigiu fiind următoarea: Partea 1 (de culoare galbenă) cu suprafața de 56,40 m.p., ceea ce constituie 56% cotă-parte, și Partea 2 (de culoare albastră) – 44,70 m.p., ceea ce constituie 44% cotă-parte.

Conform variantei de partajare propuse, părților le revine: **Părții 1**: *Parter* – încăperea nr. 4, cu suprafața de 20,60 m.p. și *Mansardă* – încăperea nr. 1, cu suprafața de 22,30 m.p., încăperea nr. 2 cu suprafața de 13,50 m.p.; iar

**Părții 2:** *Parter* – încăperea nr. 1, cu suprafața de 5,40 m.p., încăperea nr. 2 cu suprafața de 15,70 m.p., încăperea nr. 3 cu suprafața de 11,20 m.p., încăperea nr. 5 cu suprafața de 12,40 m.p.

S-a menționat că varianta de partajare va fi posibilă cu respectarea condițiilor: înzidirea golului de ușă, încăperea nr. 1, mansardă; și construirea unei scări pentru asigurarea accesului Părții 1 la încăperile de la mansardă.

Totodată, s-a indicat că pentru asigurarea părților din construcții cu drum de acces pentru exploatare și deservire în corespundere cu cerințele tehnico-normative, este necesară grevarea terenului, cu suprafața de 0,1118 ha, nr. cadastral XXXXX, ce aparține cu drept de proprietate privată doar Valentinei Lungu, cu servitute.

Astfel, pentru asigurarea Părții 1 din construcție, cu drum de acces și zonă de deservire, pe terenul nr. cadastral XXXXX, se va institui servitutea cu suprafața de 174 m.p., iar pentru Partea 2 se va institui servitutea cu suprafața de 152 m.p.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că deși ambele instanțe de judecată ierarhic inferioare au conchis că bunul imobil – casa de vacanță, cu suprafața de 93,7 m.p., nr. cadastral XXXXX, situat în XXXXX, poate fi partajat în natură, totuși, în același timp, au menționat că acesta nu este comod partajabil, deoarece terenul, pe care este amplasat imobilul în litigiu, aparține cu drept de proprietate privată doar intimatei Valentina Lungu, circumstanță ce constituie un impediment la partajarea construcției în natură.

Instanța de recurs consideră concluzia instanțelor de judecată enunțată supra, drept una arbitrară, deoarece acestea superficial, printr-o frază generală, în lipsa unui studiu amănunțit a variantelor posibile de partajare în natură a bunului imobil în litigiu, expuse în Raportul de expertiză nr. 505 din 04 decembrie 2017, au constatat că acesta nu este comod partajabil, fără a audia în acest sens și opinia ambelor părți în litigiu dacă sunt de acord cu variantele de partajare în natură a imobilului nr. cadastral XXXXX, cu respectarea condițiilor ce urmează a fi efectuate la acesta, adică înzidirea golului de ușă, încăperea nr. 1, mansardă; și construirea unei scări pentru asigurarea accesului Părții 1 la încăperile de la mansardă, precum și pentru asigurarea Părții 1 din construcție, cu drum de acces și zonă de deservire, pe terenul nr. cadastral XXXXX, se va institui servitutea cu suprafața de 174 m.p., iar pentru Partea 2 se va institui servitutea cu suprafața de 152 m.p.

De altfel, instanțele de judecată ierarhic inferioare s-au pronunțat doar în privința faptului că prin partajarea în natură a bunului imobil în litigiu va fi încălcat dreptul de proprietate privată a Valentinei Lungu, care deține 1/2 cotă-parte din construcția nr. cadastral XXXXX și 1,0 cotă din terenul nr. cadastral XXXXX, pe care este amplasată clădirea litigioasă, fără însă a ține cont de dreptul de proprietate a lui Rezneac Petru asupra 1/2 cote-părți din construcția nr. cadastral XXXXX, care nu este de acord cu atribuirea întregului bun imobil nr. cadastral XXXXX, Valentinei Lungu în schimbul unei sulte în favoarea lui, pledând pentru variantele de partajare expuse în Raportul de expertiză nr. 505 din 04 decembrie 2017, or, după cum rezultă din dispozițiile art. 361 alin. (2) din Codul civil, atribuirea unui bun imobil în proprietatea exclusivă a unuia din coproprietari, în schimbul unei sulte plătibile, poate fi făcută doar cu acordul ambilor coproprietari.

De asemenea, instanțele de judecată, apreciind critic variantele de partajare indicate în raportul de expertiză enunțat anterior, urmau să identifice și alte variante posibile de împărțire în natură a bunului imobil nr. cadastral XXXXX, sau, după caz, să

propună părților în litigiu dispunerea unei expertize judiciare repetate întru soluționarea justă și obiectivă a chestiunii date, fără a prejudicia dreptul de proprietate ale ambilor coproprietari – Valentina Lungu și Rezneac Petru, asupra construcției respective.

În această ordine de idei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că atât prima instanță, cât și instanța de apel, care nu a înlăturat neajunsurile menționate, și-au întemeiat concluziile pe o apreciere arbitrară a probelor din dosar, încălcând în așa mod dreptul părților la un proces echitabil.

Or, în cazul în care instanța de judecată se abține de a da un răspuns special și explicit la cele mai importante întrebări, fără a acorda părții care a formulat acțiunea posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a dreptului la un proces echitabil (speța Hiro Balani c. Spaniei, hotărârea din 09 decembrie 1994).

Distinct de aceasta, se reține că în sensul art. 6 alin. (1) din Convenția pentru apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, 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 precizeze 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 mulțumească de a proba pur și simplu concluziile unei dintre părți.

În temeiul celor precitate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție apreciază drept arbitrară soluția instanței de apel, care nu a luat în considerare toate circumstanțele cauzei, pronunțând în acest sens o decizie neîntemeiată.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că decizia instanței de apel pronunțată nu satisface standardele procedurale ale legalității și temeiniciei unui act judecătoresc, omisiune care nu poate fi corectată de către instanța de recurs la examinarea cauzei în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de către Rezneac Petru și de a casa decizia din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, cu remiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și reexaminând cauza, să emită o decizie legală și întemeiată, cu respectarea dreptului părților la un proces echitabil.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) 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 către Rezneac Petru.

Se casează integral decizia din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Rezneac Petru împotriva Valentinei Lungu cu privire la încetarea dreptului de proprietate pe cote-părți asupra bunului imobil prin partajarea în natură a bunului imobil, și la cererea

reconvențională a Valentinei Lungu împotriva lui Petru Rezneac cu privire la încetarea dreptului de proprietate pe cote-părți asupra bunului imobil prin atribuirea întregului imobil în schimbul unei sulte și diminuarea sultei pentru serviciile comunale și impozite, cu remiterea cauzei civile spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecători.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Mariana Pitic