

DECIZIE

18 decembrie 2013

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele completului,

judecătorul:

Judecători:

Iulia Sîrcu,

Valentina Clevadi, Tamara Chișca-Doneva

Vera Macinskaia, Ion Vilcov,

examinînd recursul declarat de către Pîslarași Valerian, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Litvinova Olga și Maximciuc Elizaveta împotriva lui Pîslarași Valerian, privind stabilirea în natură a cotelor-părți și substituirea acordului pentru demolarea construcțiilor și a dobîndirii certificatului de urbanism și la cererea reconvențională depusă de Valerian Pîslarași împotriva Elizavetei Maximciuc și a Olgăi Litvinova, Consiliul mun. Chișinău și Oficiul Teritorial Cadastral, privind redistribuirea cotelor-părți din imobil, redistribuirea cotelor-părți din teren și partajarea terenului între coproprietari,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 12 februarie 2013, prin care a fost menținută hotărîrea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 16 octombrie 2012,

c o n s t a t ă :

La 10 august 2010, Litvinova Olga și Maximciuc Elizaveta au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Pîslarași Valerian, privind stabilirea în natură a cotelor-părți și substituirea acordului pentru demolarea construcțiilor și a dobîndirii certificatului de urbanism.

În motivarea acțiunii, reclamantele au invocat că imobilul situat în mun. Chișinău, str. V. Cupcea nr. 63 este format dintr-un șir de construcții cu diferite destinații cum ar fi: casă de locuit, garaj, sărai cu beci și terenul cu destinație pentru construcții, amplasate pe o suprafață de 0,068 ha, care aparțin cu drept de proprietate reclamantelor Maximciuc Elisaveta, Litvinova Olga și pârâtului Pîslaraș Valerian, din care 5/14 îi revin Elizavetei Maximciuc și respectiv 5/14 Olgăi Litvinova, iar 2/7 cotă-parte îi aparține lui Pîslaraș Valerian.

Conform actelor translativ de proprietate încheiate ulteriori cota parte a Olgăi Litvinov Grigore le-a revenit lui Litvinov Olga Vasile și Maximciuc Elisaveta, cota de 2/7 îi aparține lui Pîslaraș Valerian, iar terenul cu destinație pentru construcții nu a fost divizat în natură, așa încât conform datelor cadastrale aparține proprietarilor în cote nedeterminate.

Reclamantele în cererea de chemare în judecată au mai invocat faptul că, imobilul litigios este partajat în natură doar parțial, fiind partajate dar construcțiile, pe cînd terenul destinat pentru construcții nu a fost partajat.

Reieșind din faptul că această situație poate crea multiple dificultăți de administrare a construcțiilor aflate în proprietatea exclusivă a Olgăi Litvinov și a Elizavetei Maximciuc, acestea s-au adresat în prealabil către Pîslaraș Valerian cu propunerea de a diviza în natură terenul destinat pentru construcții și să le ofere acordul pentru demolarea construcțiilor, divizarea în natură a terenului cu destinație pentru construcții din str. V. Cupcea, astfel încât să fie delimitate clar cele 5/7 cota ideală din terenul ce aparține Olgăi Litvinov și Elizavetei Maximciuc de cele 2/7 cotă ideală ce aparține lui Pîslaraș Valerian.

La 17 septembrie 2010, Pîslarași Valerian a depus acțiune reconvențională împotriva Olgăi Litvinov și a Elizavetei Maximciuc, privind recalcularea cotelor-părți din imobilul amplasat pe str. Valeriu Cupcea nr.63, mun. Chișinău, conform situației la 03 iulie 1985 și stabilirea lui Pîslaraș Valerian 9/16 cotă-parte din imobilul proprietate comună pe cote-părți situat în mun. Chișinău str. Valeriu Cupcea nr. 63, cu obligarea OCT Chișinău să introducă modificările în Registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii reconvenționale, Pîslarași Valerian a invocat că în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1/2-998 din 01 septembrie 1981, a cumpărat o cotă-parte din casa de locuit situată pe str. Valeriu Cupcea nr. 63 mun. Chișinău, compusă din: odaia de locuit nr. 1 cu suprafața de 9,0 m.p; odaia nr. 4 cu suprafața de 13,5 m.p; bucătăria nr. 8 cu suprafața de 10,8 m.p., imobilul procurat constituia 2/7 din casa de locuit cu suprafața utilă de 71,1 m.p., iar cu consimțământul coproprietarului și în baza hotărîrilor Comitetului Executiv Chișinău nr. 9/8-2 din 17 mai 1983 și nr. 15/10-2 din 20 septembrie 1983, a construit și a înregistrat dreptul de proprietate asupra unor anexe la imobilul din str. Valeriu Cupcea nr. 63, mărind suprafața utilă a acestuia până la 86,0 m.p.

Indică Pîslarași Valerian, că dreptul de proprietate asupra bunului respectiv l-a înregistrat în modul stabilit la Organul Cadastral Teritorial Chișinău, fapt ce se confirmă prin Adeverința nr. 5113 din 07 septembrie 1981, cu rectificările din 03 iulie 1985, iar la 25 iunie 2010, coproprietara Litvinova Olga în baza unui contract de donație, a înstrăinat Elisavetei Maximciuc 1/7 cotă-parte din imobil, iar în baza contractului de vânzare-cumpărare a imobilului din 30 iunie 2010 a vândut Elisavetei Maximciuc 3/14 cotă-parte din imobilul litigios.

Mai indică Pîslarași Valerian că în aceste contracte pârâtele nu au indicat cota reală, adică care încăperi izolate transmit în proprietate, iar la moment susțin că dispun de 5/7 cotă-parte din imobil, fără ca bunurile să fie delimitate și fără a ține cont de îmbunătățirile aduse de el bunului comun.

Ulterior, Olga Litvinov și Elizaveta Maximciuc au înaintat cerere suplimentară, solicitând a încasa de la pârât echivalentului în lei a celor 45 m.p., conform prețurilor de piață fiind pusă la dispoziția instanței evaluarea efectuată de la Bursa Imobiliară

«LARA», invocând că prin raportul de expertiză nr. 171 din 27 ianuarie 2011, a fost stabilită varianta optimală de partajare în natură a terenului din str. Cupcea 63, mun. Chișinău reieșind din cotele-părți a coproprietarilor. Astfel, lui Pîslaraș Valerian îi revine 194,29 m.p., iar Elizavetei Maximciuc și Olgăi Litvinova 485,71 m.p.

Astfel, indică reclamantele că au fost lipsite de 45 m.p. din terenul ce le revine cu drept de proprietate, motiv pentru care au solicitat încasarea echivalentului în lei a celor 45 m.p., conform prețurilor de piață, iar conform evaluării prezentate de către Bursa de Imobile „LARA”, costul celor 45 m.p. de teren constituie 135.000 lei.

La 01 octombrie 2012 și Pîslarași Valerian și-a concretizat cerințele solicitând redistribuirea cotelor între coproprietari a averii comune estimată în construcțiile lit. A, Al, A2, A3 cu nr. cadastral 0100211.443.01 și 0100211.443.02 după cum urmează: dreptul de proprietate în mărime de 11/21 aparține lui Pîslaraș Valerian, iar dreptul de proprietate în mărime de 10/21 aparține Olgăi Litvinov Olga și Elizavetei Maximciuc; redistribuirea cotelor averii comune estimată în terenul cu nr. cadastral 0100211.443 cu suprafață de 0,068 ha după cum urmează: dreptul de proprietate în mărime de 11/21 aparține lui Pîslaraș Valerian, iar dreptul de proprietate în mărime de 10/21 aparține Olgăi Litvinov și Elizavetei Maximciuc; partajarea terenului din str. V. Cupcea 63 mun. Chișinău cu suprafața de 0,068 ha cu nr. cadastral 0100211.443 conform Raportului de constatare tehnico științifică nr. 631 din 20 august 2012 executat de CEXIN în felul următor: atribuirea lui Pîslaraș Valerian a parcelei cu suprafață de 356,2 m.p. echivalent a 11/21 cotă parte stabilind hotarele conform schemei la constatare prin pct. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-3; Olgăi Litvinova și Elizavetei Maximciuc parcela cu suprafață de 323,8 m.p. echivalent a 10/21 cota parte stabilind hotarele conform schemei la constatare prin pct. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-1, motivând prin faptul că, după efectuarea expertizei judiciare nr. 171 din 27 ianuarie 2011, prin care s-au propus variantele posibile de partajarea terenului comun în cote-părți în natură, reclamantele Litvinova Olga și Maximciuc Elizaveta au solicitat încasarea de la Pîslaraș Valerian a costului de piață a 45 m.p., care i-ar reveni lui în urma partajării optime a terenului.

Prin hotărîrea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 16 februarie 2012, acțiunea de bază a fost admisă integral, iar cea reconvențională respinsă.

Nefiind de acord cu hotărîrea instanței de fond, la 29 noiembrie 2012, Pîslarași Valerian a contestat-o cu apel, prin care a solicitat casarea acesteia, cu pronunțarea unei hotărîri noi de respingere a acțiunii de bază și de admitere a acelei reconvenționale.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 12 februarie 2013, a fost respinsă cererea de apel declarată de către Pîslarași Valerian și menținută hotărîrea instanței de fond.

La 05 iunie 2013, Pîslarași Valerian a contestat cu recurs decizia instanței de apel și hotărîrea instanței de fond, prin care a solicitat casarea acestora, cu pronunțarea unei hotărîri noi de respingere a acțiunii de bază și de admitere a acelei reconvenționale.

În motivarea cererii de recurs, recurentul a invocat că instanța de apel cât și cea de fond nu au constatat și elucidat pe deplin circumstanțele pricinii și nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată.

Conform prevederilor art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale.

Materialele cauzei atestă, că Curtea de Apel Chişinău a pronunţat decizia la 12 februarie 2013 şi a fost expediată părţilor prin intermediul oficiului poştal la 02 aprilie 2013 (f.d. 112), iar cererea de recurs a fost depusă la 05 iunie 2013, însă avînd în vedere faptul că la materialele cauzei nu se conţin probe despre recepţionarea acesteia de către părţi, cererea de recurs se consideră a fi depusă în termen.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii Supreme de Justiţie consideră recursul declarat de către Pîslaraşi Valerian ca neîntemeiat şi care urmează a fi respins cu menţinerea deciziei instanţei de apel, din următoarele considerente

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) Codul de procedură civilă, instanţa, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul şi să menţină decizia instanţei de apel şi hotărîrea primei instanţe, precum şi încheierile atacate cu recurs.

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii Supreme de Justiţie consideră că instanţa de apel a determinat definitiv circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a pricinii, apreciind probele prezentate de părţi în corespundere cu prevederile art. 130 CPC, multiaspectual, complet, în ansamblul şi interconexiunea lor, aplicând corect normele de drept material.

Conform prevederilor art. 357 alin. (1) Cod civil, încetarea proprietăţii comune pe cote-părţi prin împărţire poate fi cerută oricînd dacă legea, contractul sau hotărîrea judecătorească nu prevede altfel.

Potrivit prevederilor art. 361 alin. (1) Cod civil, împărţirea bunului proprietate comună pe cote-părţi se face în natură, proporţional cotei-părţi a fiecărui coproprietar.

Materialele cauzei atestă că litigiul suspus examinării ţine de stabilirea în natură a cotelor-părţi din imobilul ce aparţine părţilor în litigiu.

Instanţa de recurs reţine că imobilul situat în mun. Chişinău, str. V. Cupcea nr. 63 este format dintr-un şir de construcţii cu diferite destinaţii cum ar fi: casă de locuit, garaj, sărai cu beci şi terenul cu destinaţie pentru construcţii, amplasate pe o suprafaţă de 0,068 ha. Proprietari acestui imobil sunt Maximciuc Elisaveta, Litvinova Olga şi Pîslaraş Valerian, din care 5/14 îi revin Elizavetei Maximciuc, 5/14 – Olgăi Litvinova, iar 2/7 – lui Pîslaraş Valerian.

Anterior imobilul litigios a aparţinut cu drept de proprietate comună în devălmăşie soţilor Litvinova Olga Grigore şi Litvinov Vasile Nicolae. După divorţul acestora, construcţiile care formează imobilul în litigiu, au fost partajate în natură prin contractul de partajare a casei de locuit, dobîndită în timpul căsătoriei autentificat notarial la 30 mai 1979, de notarul de stat Mura A.I., sub numărul V2-887, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chişinău la 02 august 2004, cu nr. 55224/04-2, nr. cadastral 010021144301.02.

Astfel, potrivit contractului de partajare a casei de locuit, autentificat notarial la 30 mai 1979, Olgăi Litvinova i-au revenit 5/7 cotă-parte din imobilul respectiv, iar lui Vasile Litvinov – 2/7 cotă-parte.

Conform contractului de donaţie din 25 iunie 2010, Litvinova Olga a donat Elisavetei Maximciuc 1/7 din imobilul litigios, iar prin contractul de vînzare-cumpărare din 30 iunie 2010, Litvinova Olga i-a vîndut Elisavetei Maximciuc 3/14 din acelaşi imobil. Astfel, cota-parte ce a aparţinut Olgăi Litvinova a fost divizată

între Litvinova Olga Vasile și Maximciuc Elisaveta așa încât acestora din urmă le-a revenit a câte 5/14 din imobil, iar cota de 2/7 i-a revenit lui Pîslaraș Valerian.

În același timp, instanța de recurs reține că terenul cu destinație pentru construcție nu a fost divizat în natură, iar potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul aparține proprietarilor imobilului în cote-părți ideale. Prin urmare, Elisavetei Maximciuc și Olgăi Litvinova le revine 5/7 cotă ideală din teren, iar lui Valerian Pîslarași – 2/7 cotă ideală, proporțional cotelor ce le dețin din imobil.

Prin acțiunea înaintată de Litvinova Olga și Maximciuc Elisaveta, s-a invocat că situația creată între părți, crează o multitudine de dificultăți ce țin de administrarea construcțiilor respective, iar lui Pîslarași Valerian i s-a propus divizarea în natură a terenului cu destinație pentru construcții și oferirea acordului pentru demolarea construcțiilor, întrucât, Primăria mun. Chișinău nu poate emite autorizația de demolare în lipsa acordului dat de vecini.

Conform prevederilor art. 315 alin. (1) Cod civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.

Potrivit prevederilor art. 378 alin. (1) Cod civil, proprietarul terenului sau al unui alt bun imobil nu poate interzice influența pe care o exercită asupra bunului său gazul, aburul, mirosul, funinginea, fumul, zgomotul, căldura, vibrația sau o altă influență similară provenită din terenul vecin dacă nu împiedică proprietarul în folosirea bunului sau dacă încalcă nesemnificativ dreptul acestuia.

Instanța de recurs reține că intimele Litvinova Olga și Maximciuc Elisaveta, prin refuzul pîrîtului Pîslarași Valerian în oferirea acordului pentru demolarea construcțiilor, nu pot dispune nestingherit de cele trei atribute ale dreptului de proprietate.

În acest context, Colegiul reține concluziile instanțelor ierarhic inferioare precum că refuzul recurentului în oferirea acordului pentru demolarea construcțiilor ce aparțin intimatelor este neîntemeiat, întrucât, în Raportul de expertiză nr. 171 din 27 ianuarie 2011, s-a indicat că la efectuarea proiectului de desființare a unei cote-părți din construcție, proiectanții vor lua în mod obligatoriu în considerare măsuri de consolidare a celeilalte cote-părți a clădirii rămase, care mai târziu să fie utilizată conform destinației (f.d. 115-121, vol. I).

Mai mult ca atât, posibilitatea desființării legale a acestei părți de clădiri se atestă și prin Proiectul de organizare a lucrărilor de demolare al imobilului din str. Valerian Cupcea 63, mun. Chișinău (f.d. 170-186).

Instanța de recurs reține și concluziile instanțelor ierarhic inferioare de respingerea acțiunii reconvenționale înaintate de Valerian Pîslarași, pornind de la următoarele.

Prin contractul de vânzare-cumpărare din 01 septembrie 1981, Litvinov Vasile i-a vîndut lui Pîslarași Valerian, cota sa parte, din imobilul ce a fost partajat prin contractul de partajare a casei de locuit, dobîndită în timpul căsătoriei autentificat notarial la 30 mai 1979, astfel, Pîslarași Valerian obținînd 2/7 din imobilul litigios.

Prin deciziile Comitetului executiv al or. Chișinău din 17 mai 1983 și 20 septembrie 1983, Pîslarași Valerian a obținut acordul pentru construcția unui serai și a unei bucătării.

Conform prevederilor art. 346 alin. (1) Cod civil, fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părți ideale din bunul comun. Cotele-părți sînt

prezuate a fi egale pînă la probă contrară. Dacă bunul a fost dobîndit printr-un act juridic, nu se va putea face probă contrară decît prin înscrisuri.

În acest sens, instanța de recurs notează că, prin contractul de partajare a casei de locuit, dobîndită în timpul căsătoriei dintre Litvinova Olga Grigore și Litvinov Vasile Nicolae, autentificat notarial la 30 mai 1979, au fost delimitate expres elementele din imobilul partajat și anume: conform pct. 3 din respectivul contract, lui Litvinov Vasile Nicolae iau revenit 2/7 cotă-parte din casa lit. A – odaia nr. 4 cu suprafața de 13,5 m², coridorul nr. 1 cu suprafața de 9 m², gardul IV și 1/2 din gardul I.

Prin urmare, Colegiul reține că recurentul a cumpărat de la Litvinov Vasile aceleași încăperi, care i-au fost atribuite ultimului prin contractul de partajare a casei de locuit, dobîndită în timpul căsătoriei din 30 mai 1979, iar cerința de redistribuirea cotelor între coproprietari a averii comune, în mod întemeiat a fost apreciată critic de instanțele ierarhic inferioare.

Conform prevederilor art. 346 alin. (2) Codul civil, 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.

În acest sens, instanța de recurs reține și concluziile instanțelor ierarhic inferioare vizavi de argumentul recurentului, precum că acesta a obținut de la Olga Litvinova acordul la îmbunătățirea bunului comun, cu posibila micșorare a cotelor-părți din imobilul litigios, or, acest argument este unul declarativ și lipsit de suport probatoriu.

Cît privește partajarea lotului de teren, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ consideră următoarele.

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 6/54-1 din 24 februarie 2004, cu privire la autentificarea dreptului deținătorului de teren și aprobarea planurilor cadastrale ale loturilor de pămînt aferente caselor de locuit particulare din mun. Chișinău, lotul de pămînt a fost privatizat, iar pe numele ambelor părți a fost eliberat titlu de autentificare a deținătorului de teren, în acest mod terenul fiind divizat pe cote-părți.

Instanța de recurs notează că, la soluționarea litigiilor privind ordinea de folosire a terenului de pe lîngă casă de către coproprietarii construcției apărute după ce anterior a fost stabilită ordinea folosirii terenului de pămînt comun, se va ține cont de faptul că mărirea de către coproprietari a cotei sale în proprietatea comună a casei prin construire, reconstruire nu servște temei pentru mărirea cote-părți a sectorului de teren, ce se află în folosința lui, deoarece o astfel de schimbare a ordinii de folosire a terenului poate leza esențial interesele altor coproprietari.

Astfel, instanțele ierarhic inferioare în mod corect s-au ghidat de posibilitatea de partajare propusă prin Raportul de expertiză nr. 171 din 27 ianuarie 2011, întocmit de Centrul Național de Expertize Judiciare, potrivit căruia, lui Valerian Pîslărași i se atribuie sectorul de pămînt de 239,27 m.p., iar Elisavetei Maximciuc și Olga Litvinova lotul de 440,73 m.p., conform cotelor ce le dețin: Maximciuc Elisaveta cu cota de 1/7+1/14 și Litvinova Olga cu cota-parte de 5/14, încasând sulta bănească pentru costul diferenței de 45 m.p., estimați prin Bursa Imobiliară LARA, care a determinat valoarea medie de piață a unui ar de teren cu destinație de construcție din mun. Chișinău, str. V. Cupcea, 63 de 300.000 lei.

Reieșind din cele menționate Colegiul consideră soluțiile instanțelor ierarhic inferioare sunt întemeiate întemeiată și legale, avînd la bază cumulul de dovezi administrate în cadrul dezbaterilor judiciare, cărora le-a fost dată o apreciere juridică cuvenită, în corespundere cu prevederile art.130 Codul de procedură civilă.

Din considerentele enumerate și avînd în vedere faptul că decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe sunt întemeiate și legale, iar argumentele invocate de către recurent sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține decizia Curții de Apel Chișinău din 12 februarie 2013 și hotărîrea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 16 octombrie 2012.

În temeiul celor expuse, în baza art. 445 alin. (1) lit. a) CPC al Republicii Moldova, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de Pîslarași Valerian.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 12 februarie 2013 și hotărîrea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 16 octombrie 2012, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Litvinova Olga și Maximciuc Elizaveta împotriva lui Pîslarași Valerian, privind stabilirea în natură a cotelor-părți și substituirea acordului pentru demolarea construcțiilor și a dobîndirii certificatului de urbanism și la cererea reconvențională depusă de Valerian Pîslarași împotriva Elizavetei Maximciuc și a Olgăi Litvinova, Consiliul mun. Chișinău și Oficiul Teritorial Cadastral, privind redistribuirea cotelor-părți din imobil, redistribuirea cotelor-părți din teren și partajarea terenului între coproprietari.

Decizia rămîne irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Valentina Clevadi

Tamara Chișca-Doneva

Vera Macinskaia

Ion Vîlcov