

Dosar nr. 2ra-1667/21

Instanța de fond: Judecătoria Chișinău, sediul Centru, judecător – V. Lastavețchi  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău, judecători – N. Budăi, Iu. Cotruță, V. Mihaila

## ÎNCHEIERE

01 decembrie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Svetlana Filincova  
Galina Stratulat  
Iurie Bejenaru

examinând admisibilitatea recursului declarat de Muntean Valeriu, prin intermediul avocatului Leșanu Andrei,

în cauza civilă la cererea înaintată de Railean Natalia împotriva lui Muntean Valeriu cu privire la încetarea dreptului de proprietate pe cote-părți și partajarea în natură a construcției,

împotriva deciziei din 04 februarie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respinsă cererea de apel depusă de Muntean Valeriu, fiind menținută hotărârea din 21 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

### c o n s t a t ă:

La 02 aprilie 2019, Railean Natalia s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Muntean Valeriu cu privire la încetarea dreptului de proprietate pe cote-părți și partajarea în natură a construcției cu nr. cadastral XXXXXXXXXXXX, situată în mun. Chișinău, str. XXXXXXXXXXXX, nr.1/1.

În motivarea acțiunii a menționat că, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 23 mai 2018, a fost partajat bunul imobil cu nr. cadastral XXXXXXXXXXXX din str. XXXXXXXXXXXX, nr.1/1, mun. Chișinău, între Railean Natalia și Muntean Valeriu în cote-părți ideale, stabilind că Railean Natalia și Muntean Valeriu dețin în proprietate a câte ½ cotă-parte ideală și atribuind bunului imobil nominalizat regimul proprietății comune în cote-părți.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 11 decembrie 2018, instanța de apel a menținut hotărârea instanței de fond, decizia în acest sens devenind definitivă și irevocabilă.

Potrivit reclamantei, utilizarea liniștită a imobilului nominalizat, în modul în care a fost partajat de către instanța de judecată, este imposibilă, deoarece coproprietarii nu se înțeleg privind modul de folosință în comun a imobilului și, din acest motiv, între coproprietari deseori apar conflicte.

Astfel, pentru a evita în viitor situații de conflict la folosirea bunului imobil litigios și în scopul constituirii proprietății personale asupra 1/2 cotă-parte din bunul imobil nominalizat, este necesară partajarea în natură a cotei ideale deținute de coproprietari în imobilul cu nr. cadastral XXXXXXXXXXXX de pe str. XXXXXXXXXXXX, nr.1/1, mun. Chișinău.

Pentru soluționarea pe calea amiabilă a conflictului, la 28 ianuarie 2019, reclamanta a expediat în adresa pârâtului o propunere de partajare în natură a imobilului. Conform avizului de recepție a corespondenței, pârâtul a recepționat propunerea reclamantei la 29 ianuarie 2019.

Până la etapa pledoariilor, pârâtul nu a manifestat interesul la încheierea unei tranzacții de împăcare.

Reclamanta a specificat că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile din 26 martie 2019, bunul imobil litigios cu nr. cadastral XXXXXXXXXXXX din str. XXXXXXXXXXXX, nr.1/1, mun. Chișinău, reprezintă o construcție comercială cu spațiu locativ cu 3 (trei) nivele cu suprafața la sol de 174,7 m.p. și cu suprafața totală de 410,6 m.p., inclusiv:

Nivelul I - Demisol cu suprafața totală de 145,4 m.p.;

Nivelul II – Parter cu suprafața totală de 127,3 m.p.;

Nivelul III – Mansarda cu suprafața totală de 137,9 m.p.

Dreptul de proprietate asupra construcției nominalizate este înregistrat după doi coproprietari: Răilean Natalia, cu 1/2 cotă - parte ideală, și Muntan Valeriu, cu 1/2 cotă - parte ideală.

Construcția nominalizată este amplasată pe un teren aferent cu suprafața de 0,024 ha, care aparține exclusiv reclamantei în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXXXXXXXXXX din 06 martie 2002, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 20 martie 2002.

Pe terenul aferent nominalizat, mai este amplasată o construcție comercială cu nr. cadastral XXXXXXXXXXXX, care de asemenea, aparține doar reclamantei.

Din conținutul datelor din Registrul bunurilor imobile (planul bunului imobil este anexat la materialele cauzei) rezultă, că imobilul cu nr. cadastral XXXXXXXXXXXX reprezintă o construcție divizibilă, cu 3 nivele distincte, cu intrări separate la fiecare nivel, care poate fi partajată între coproprietari fără intervenții în structura construcției.

Reclamanta a solicitat de la instanța de judecată partajarea în natură a 1/2 cotă-parte din construcția cu nr. cadastral XXXXXXXXXXXX, după următoare metodă:

- reclamantei să-i fie atribuite încăperile izolate cu suprafața totală de 208,5 m.p., ceea ce constituie 50,77 % din construcție, după cum urmează:

Nivelul 1 – Demisol integral cu suprafața totală de 145,4 m.p., inclusiv:

- Încăpere nr.1 (sală de comerț) cu suprafața de 64,4 m.p.;
- Încăpere nr.2 (bloc sanitar) cu suprafața de 2,2 m.p.;
- Încăpere nr.3 (spălătorie) cu suprafața de 2,1 m.p.;
- Încăpere nr.4 (depozit) cu suprafața de 58,5 m.p.;
- Încăpere nr.5 (auxiliară) cu suprafața de 18,2 m.p.

Nivelul 2 – Parter cu suprafața totală de 63,1 m.p., inclusiv:

- Încăpere nr.1 (sală de comerț) cu suprafața de 44,2 m.p.;
- Încăpere nr.2 (coridor) cu suprafața de 9,7 m.p.;
- Încăpere nr.3 (depozit) cu suprafața de 4,9 m.p.;

- Încăpere nr.4 (spălătorie) cu suprafața de 2,2 m.p.;
  - Încăpere nr.5 (bloc sanitar) cu suprafața de 2,1 m.p.
- pârâtului să-i fie atribuite încăperile izolate cu suprafața totală de 202,1 m.p., ceea ce constituie 49,23 % din construcție, după cum urmează:

Nivelul 2 – Parter cu suprafața totală de 64,2 m.p., inclusiv:

- Încăpere nr.6 (locativă) cu suprafața de 12,7 m.p.;
- Încăpere nr.7 (bucătărie) cu suprafața de 13,3 m.p.;
- Încăpere nr.8 (coridor) cu suprafața de 7,9 m.p.;
- Încăpere nr.9 (locativă) cu suprafața de 26,0 m.p.;
- Încăpere nr.10 (bloc sanitar) cu suprafața de 4,3 m.p.

Nivelul 3 – Mansardă integral cu suprafața totală de 137,9 m.p., inclusiv:

- Încăpere nr.1 (sală) cu suprafața de 137,9 m.p.

Reclamanta susține, că anume acest mod de partajare în natură a imobilului este rațional și echitabil, deoarece, în primul rând, nu necesită realizarea schimbărilor structurii sau destinației imobilului și, în al doilea rând, reclamanta deține dreptul de proprietate personală asupra terenului aferent construcției cu nr. cadastral XXXXXXXXXXXX.

În susținerea metodei propuse de partajare a construcției, s-a invocat și faptul că reclamanta personal întreține și deservește rețelele inginerești, precum și efectuează lucrările de întreținere și de salubritate a teritoriului aferent construcției nominalizate. De asemenea, reclamanta posedă și se folosește integral de demisol cu destinație comercială, la nivelul I din construcție cu nr.cadastral XXXXXXXXXXXX.

În același timp, pârâtul posedă și folosește integral încăperile locative la Parter și la Nivelul 2, și anume: Încăpere nr.6 (locativă) cu suprafața de 12,7 m.p.; Încăpere nr.7 (bucătărie) cu suprafața de 13,3 m.p.; Încăpere nr.8 (coridor) cu suprafața de 7,9 m.p.; Încăpere nr.9 (locativă) cu suprafața de 26,0 m.p.; Încăpere nr.10 (bloc sanitar) cu suprafața de 4,3 m.p.

Totodată, reclamanta nu pretinde la spațiul locativ, pentru a nu crea dificultăți la partajarea acestuia, deoarece consideră, că spațiul locativ este impartajabil în natură.

Potrivit reclamantei, în speță, cota - parte din bunul imobil ce aparține fiecărui coproprietar nu corespunde cu mărimea și valoarea cotei - părți partajate, or conform Raportului de expertiză judiciară nr.347-356 din 21 februarie 2020, expertul judiciar al Centrului Național de Expertize Judiciare, Aliona Cebanu, a concluzionat că varianta optimă de partajare a construcției cu nr. cadastral XXXXXXXXXXXX, este prin atribuirea Părții I a suprafeței de 208,50 m.p. (indicată în anexa nr.1, 2, 3 din Raportul de expertiză și hașurată în Anexă nr.1 și 2 cu colorant de culoare verde), iar Părții II să-i fie atribuită suprafața de 202,10 m.p. (indicată în Anexă nr.1, 2 și 3 din Raportul de expertiză și hașurată în Anexă nr.2 și 3 cu colorant de culoare roșie).

Potrivit partajului propus de expertul judiciar, rezultă că coproprietarilor le vor reveni următoarele încăperi locative și/sau nelocative din construcția cu nr. cadastral XXXXXXXXXXXX:

Partea I:

(1) Demisol cu suprafața totală de 145,4 m.p. (integral), inclusiv:

- Sala de comerț nr.1 cu suprafața de 64,4 m.p.;
- Bloc sanitar nr.2 cu suprafața de 2,2 m.p.;
- Spălătorie nr.3 cu suprafața de 2,1 m.p.;
- Depozit nr.4 cu suprafața de 58,5 m.p.;

- Încăpere auxiliară nr.5 cu suprafața de 18,2 m.p.

(2) Partea integrală a Parterului cu destinație comercială cu suprafața totală de 63,1 m.p., inclusiv:

- Sala de comerț nr.1 cu suprafața de 44,2 m.p.;
- Coridor nr.2 cu suprafața de 9,7 m.p.;
- Depozit nr.3 cu suprafața de 4,9 m.p.;
- Spălătorie nr.4 cu suprafața de 2,2 m.p.;
- Bloc sanitar nr.5 cu suprafața de 2,1 m.p.

În total suprafața de 208,50 m.p.

Partea II:

(1) Partea integrală a Parterului cu destinație locativă cu suprafața totală de 64,2 m.p., inclusiv:

- Încăpere locativă nr.6 cu suprafața de 12,7 m.p.;
- Bucătărie nr.7 cu suprafața de 13,3 m.p.;
- Coridor nr.8 cu suprafața de 7,9 m.p.;
- Încăpere locativă nr.9 cu suprafața de 26,0 m.p.;
- Bloc sanitar comasat nr.10 cu suprafața de 4,3 m.p.

(2) Mansardă cu suprafața totală de 137,9 m.p. (integral).

În total suprafața de 202,10 m.p.

Reclamanta a menționat că, potrivit Raportului de expertiză judiciară nr.347-357 din 21 februarie 2020, expertul judiciar a stabilit că valoarea de piață a construcției comerciale cu nr. cadastral XXXXXXXXXXXX constituie suma totală de 2 598 360,00 lei, inclusiv, valoarea de piață a încăperilor locative cu suprafața de 64,2 m.p. constituie 498 668,00 lei, iar valoarea de piață a încăperilor comerciale cu suprafața de 346,4 m.p. constituie suma de 2 099 692,00 lei.

Din concluziile expertului judiciar rezultă, că valoarea de piață a  $\frac{1}{2}$  cotă-parte ideală din construcție, constituie suma de 1 299 180,00 lei, calculată conform următorului calcul:  $2\ 598\ 360,00\ \text{lei} / 2\ \text{coproprietari} = 1\ 299\ 180,00\ \text{lei}$ .

Astfel, coproprietarilor o să le revină încăperi din imobilul nominalizat în valoare de 1 299 180,00 lei, pentru fiecare.

Totodată, potrivit Raportului de expertiză judiciară din 21 februarie 2020, expertul judiciar a propus ca Părții I să-i fie atribuită construcția comercială cu suprafața de 208,50 m.p. în valoare totală de 1 390 100,00 lei, iar Părții II să-i fie atribuită construcția comercială, inclusiv spațiile locative cu suprafața totală de 202,10 m.p., în valoare totală de 1 208 260,00 lei.

Respectiv, având în vedere atât propunerile expertului, cât și motivele de fapt și de drept, reclamanta a acceptat să primească în natură bunul imobil în varianta propusă de expert, stabilită pentru Partea I și, în consecință, a solicitat atribuirea în favoarea sa a construcției comerciale cu nr. cadastral XXXXXXXXXXXX, cu suprafața de 208,50 m.p., în valoare totală de 1 390 100,00 lei.

În scopul egalării cotelor între coproprietari, reclamanta a menționat că este de acord să achite în favoarea pârâtului o recompensă cu titlu de sultă în mărime de 90 920,00 lei, care a fost calculată conform următorului calcul:  $2\ 598\ 360,00\ \text{lei}$  (valoarea totală a construcției) / 2 coproprietari = 1 299 180 lei (valoarea a  $\frac{1}{2}$  cotă-parte din construcție, care revine fiecărui coproprietar) - 1 208 260,00 lei (valoarea încăperilor care îi revin Pârâtului) = 90920,00 lei (mărimea sultei).

În contextul pretenției cu privire la obligarea pârâtului de a nu crea obstacole reclamantei la folosirea bunului imobil nou-format, s-a menționat că relațiile dintre

coproprietari sunt ostile, iar pârâtul deseori creează obstacole reclamantei la folosirea imobilului nominalizat.

Reclamanta a reiterat că, potrivit concluziilor expertului judiciar, reflectate în schița Parterului de pe pag.1 din Anexa nr. 2 la Raportul de expertiză judiciară nr. 347-356 din 21 februarie 2020, rezultă că Partea II va beneficia exclusiv de întregul spațiu locativ de la Parter, inclusiv trecerea cu scară, care reprezintă calea de acces și la spațiul comercial (Parter) din partea laterală a imobilului, care va reveni Părții I. Expertul judiciar, nu a dat soluții referitor la modul de folosire de către coproprietari a spațiului de trecere din partea laterală a Parterului cu lungimea totală de 6 metri, inclusiv: scară, executată din beton cu lungimea de 3 m. și calea de acces la spațiul comercial (Parter) din partea laterală a imobilului cu o lungime de 3 m.

În astfel de condiții, în scopul de a nu crea dificultăți reclamantei la folosirea bunului imobil nou-format, reclamanta a solicitat ca pârâtul să fie obligat să nu creeze obstacole reclamantei în folosirea bunului imobil nou-format.

Astfel, concretizându-și pretențiile, reclamanta a solicitat:

- încetarea dreptului de proprietate pe cote - părți a Nataliei Railean și lui Valeriu Muntean asupra imobilul cu 3 (trei) nivele și anume: Edificiul cu spațiul locativ cu nr. cadastral XXXXXXXXXXXX de pe str. XXXXXXXXXXXX, nr.1/1, mun. Chișinău;

- partajarea în natură a bunului imobil cu 3 (trei) nivele și anume: Edificiul cu spațiul locativ cu nr. cadastral XXXXXXXXXXXX, de pe str. XXXXXXXXXXXX, nr.1/1, mun. Chișinău, prin atribuirea în favoarea Reclamantei - Railean Natalia a următoarelor încăperi izolate:

(Nivelul I) Demisol (integral) cu suprafața totală de 145,4 m.p., inclusiv: Sala de comerț nr.1 cu suprafața de 64,4 m.p.; Bloc sanitar nr.2 cu suprafața de 2,2 m.p.; Spălătorie nr.3 cu suprafața de 2,1 m.p.; Depozit nr.4 cu suprafața de 58,5 m.p. și Încăpere auxiliară nr.5 cu suprafața de 18,2 m.p.

și (Nivelul II) Parter cu destinație comercială (integral) cu suprafața totală de 63,1 m.p., inclusiv: Sala de comerț nr.1 cu suprafața de 44,2 m.p.; Coridor nr.2 cu suprafața de 9,7 m.p.; Depozit nr.3 cu suprafața de 4,9 m.p.; Spălătorie nr.4 cu suprafața de 2,2 m.p. și Bloc sanitar nr.5 cu suprafața de 2,1 m.p.,

în total suprafața constituind 208,50 m.p., adică 50,77 % din cota reală;

- partajarea în natură a bunului imobil cu 3 (trei) nivele și anume: Edificiul cu spațiul locativ cu nr. cadastral XXXXXXXXXXXX, de pe str. XXXXXXXXXXXX, nr.1/1, mun. Chișinău, prin atribuirea în favoarea pârâtului – Muntean Valeriu a următoarelor încăperi izolate:

(Nivelul II) Parter cu destinație locativă (integral) cu suprafața totală de 64,2 m.p., inclusiv: Încăpere locativă nr.6 cu suprafața de 12,7 m.p.; Bucătărie nr.7 cu suprafața de 13,3 m.p.; Coridor nr.8 cu suprafața de 7,9 m.p.; Încăpere locativă nr.9 cu suprafața de 26,0 m.p.; Bloc sanitar comasat nr.10 cu suprafața de 4,3 m.p.

și (Nivelul III) Mansardă (integral) cu suprafața totală de 137,9 m.p.,

în total suprafața constituind 202,10 m.p., adică 49,23 % din cota reală;

- a încasa în beneficiul pârâtului din contul reclamantei suma de 90 920,00 lei cu titlu de sultă, pentru egalarea cotelor coproprietarilor;

- a obliga pe Muntean Valeriu să nu creeze obstacole pentru Railean Natalia în folosința bunului imobil - Edificiul cu spațiu locativ cu nr. cadastral XXXXXXXXXXXX, de pe str. XXXXXXXXXXXX, nr.1/1, mun. Chișinău, și anume: (Nivelul I) Demisol (integral) cu suprafața totală de 145,4 m.p., inclusiv: Sala de comerț nr.1 cu suprafața de 64,4 m.p.; Bloc sanitar nr.2 cu suprafața de 2,2 m.p.;

Spălătorie nr.3 cu suprafața de 2,1 m.p.; Depozit nr.4 cu suprafața de 58,5 m.p. și Încăpere auxiliară nr.5 cu suprafața de 18,2 m.p., și (Nivelul II) Parter cu destinație comercială (integral) cu suprafața totală de 63,1 m.p., inclusiv: Sala de comerț nr.1 cu suprafața de 44,2 m.p.; Coridor nr.2 cu suprafața de 9,7 m.p.; Depozit nr.3 cu suprafața de 4,9 m.p.; Spălătorie nr.4 cu suprafața de 2,2 m.p. și Bloc sanitar nr.5 cu suprafața de 2,1 m.p.;

- a încasa de la Muntean Valeriu în beneficiul Nataliei Railean suma de 150,00 lei cu titlu de cheltuieli pentru achitarea taxei de stat;

- a încasa de la Muntean Valeriu în beneficiul Nataliei Railean suma de 25200,00 lei cu titlu de cheltuieli pentru efectuarea expertizei judiciare în domeniul construcțiilor;

- a încasa de la Muntean Valeriu în beneficiul Nataliei Railean suma de 9700,00 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

În ședința de judecată din 16 iulie 2020, reclamanta și reprezentantul său au concretizat că mărimea sultei ce urmează a fi acordată pârâtului, reprezintă suma de 90 920,00 lei.

Prin hotărârea Judecătoria Chișinău, sediul Centru din 21 iulie 2020, s-a încetat dreptul de proprietate pe cote - părți a Nataliei Railean și a lui Valeriu Muntean asupra imobilului cu nr. cadastral XXXXXXXXXXXX, situat în mun. Chișinău, str. XXXXXXXXXXXX. nr. 1/1.

S-a paratajat în natură imobilul cu nr. cadastral XXXXXXXXXXXX, situat în mun. Chișinău, str. XXXXXXXXXXXX, nr.1/1, astfel după cum s-a propus în concluziile Raportului de Expertiză Judiciară nr. 347-356 din 21 februarie 2020, întocmit de expertul judiciar Aliona Ciobanu și anume, prin:

a) atribuirea în favoarea Nataliei Railean a următoarelor încăperi izolate:

(Nivelul I) Demisol (integral) cu suprafața totală de 145,4 m.p., inclusiv: Sala de comerț nr. 1 cu suprafața de 64,4 m.p.; Bloc sanitar nr.2 cu suprafața de 2,2 m.p.; Spălătorie nr. 3 cu suprafața de 2,1 m.p.; Depozit nr. 4 cu suprafața de 58,5 m.p. și încăpere auxiliară nr. 5 cu suprafața de 18,2 m.p.

și (Nivelul II) Parter cu destinație comercială (integral) cu suprafața totală de 63,1 m.p., inclusiv: Sala de comerț nr. 1 cu suprafața de 44,2 m.p.; Coridor nr. 2 cu suprafața de 9,7 m.p.; Depozit nr. 3 cu suprafața de 4,9 m.p.; Spălătorie nr. 4 cu suprafața de 2,2 m.p. și Bloc sanitar nr. 5 cu suprafața de 2,1 m.p.,

în total suprafața de 208,50 m.p., ce constituie 50,77 % din cota reală;

b) atribuirea în favoarea lui Muntean Valeriu a următoarelor încăperi izolate:

(Nivelul II) Parter cu destinație locativă (integral) cu suprafața totală de 64,2 m.p., inclusiv: Încăpere locativă nr. 6 cu suprafața de 12,7 m.p.; Bucătărie nr. 7 cu suprafața de 13,3 m.p.; Coridor nr. 8 cu suprafața de 7,9 m.p.; Încăpere locativă nr. 9 cu suprafața de 26,0 m.p.; Bloc sanitar comasat nr. 10 cu suprafața de 4,3 m.p.

și (Nivelul III) Mansardă (integral) cu suprafața totală de 137,9 m.p.,

în total, suprafața de 202,10 m.p., ce constituie 49,23 % din cota reală.

S-a încasat de la Railean Natalia în beneficiul lui Muntean Valeriu suma de 90 920,00 (nouăzeci mii nouă sute douăzeci) lei cu titlu de sultă atribuită lui Muntean Valeriu, pentru egalarea cotelor coproprietarilor.

S-a obligat Muntean Valeriu să nu creeze obstacole pentru Railean Natalia în folosința bunului imobil - edificiul cu spațiul locativ cu nr. cadastral XXXXXXXXXXXX, de pe str. XXXXXXXXXXXX, nr. 1/1, mun. Chișinău și anume: (Nivelul I) Demisol (integral) cu suprafața totală de 145,4 m.p., inclusiv: Sala de

comerț nr.1 cu suprafața de 64,4 m.p.; Bloc sanitar nr. 2 cu suprafața de 2,2 m.p.; Spălătorie nr. 3 cu suprafața de 2,1 m.p.; Depozit nr. 4 cu suprafața de 58,5 m.p. și Încăpere auxiliară nr.5 cu suprafața de 18,2 m.p., și (Nivelul II) Parter cu destinație comercială (integral) cu suprafața totală de 63,1 m.p., inclusiv: Sala de comerț nr.1 cu suprafața de 44,2 m.p.; Coridor nr. 2 cu suprafața de 9,7 m.p.; Depozit nr. 3 cu suprafața de 4,9 m.p.; Spălătorie nr. 4 cu suprafața de 2,2 m.p. și Bloc sanitar nr. 5 cu suprafața de 2,1 m.p.

S-au încasat de la Muntean Valeriu în beneficiul Nataliei Railean cheltuielile de judecată compuse din taxă de stat în sumă de 150,00 lei și din cheltuieli de judecare a cauzei, suportate de reclamantă pentru efectuarea expertizei în sumă de 25 200,00 lei și pentru asistența juridică în sumă de 9 700,00 lei, iar în total suma cheltuielilor de judecată constituind 35 050,00 (treizeci și cinci mii cincizeci) lei.

Prin decizia din 04 februarie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost respinsă cererea de apel depusă de Muntean Valeriu, fiind menținută hotărârea din 21 iulie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a considerat că în susținerea variantei menționate de partaj, urmează a fi reținut faptul că construcția nominalizată este amplasată pe un teren aferent cu suprafața de 0,024 ha, care aparține doar reclamantei/intimatei Natalia Railean în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.XXXXXXXXXXX din 06 martie 2002, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 20 martie 2002. Mai mult ca atât, reclamanta/intimata Natalia Railean posedă și folosește integral demisolul cu destinație comercială, la nivelul I din construcția cu nr.cadastral XXXXXXXXXXX. În același timp, pârâtul, posedă și folosește integral încăperile locative la Parter și de la Nivelul 2. Totodată, pentru a egala valoarea economică a cotelor-părți stabilite prin Raportul de expertiză și acceptate de instanță, Natalia Railean va plăti pârâtului/apelantului o recompensă cu titlu de sultă în mărime de 90 920,00 lei, potrivit următorului calcul: 2 598 360,00 lei (valoarea totală a construcției) / 2 coproprietari = 1 299 180 lei (valoarea la ½ cotă-parte din construcție care revine fiecărui coproprietar) - 1 208 260,00 lei (valoarea încăperilor care îi revin Pârâtului) = 90 920,00 lei (mărimea sultei).

Astfel, instanța de apel a respins ca neîntemeiate afirmațiile apelantului, precum că prin soluția instanței de fond a fost lipsit de drepturile sale de a beneficia de careva spațiu comercial, repartizarea fiind una inechitabilă, or dânsul la fel a participat la crearea bunului imobil integral, iar în temeiul normelor aplicabile speței și conform materialului probator administrat în prezentul proces, prima instanță just a stabilit că, varianta de partaj propusă de expertul judiciar Aliona Ceban este echitabilă, deoarece construcția nominalizată este amplasată pe un teren aferent cu o suprafața de 0,024 ha, care aparține exclusiv Nataliei Railean, astfel partajarea s-a efectuat și ținând cond de faptul respectiv.

La 14 septembrie 2021, Muntean Valeriu, prin intermediul avocatului Leșanu Andrei, a declarat recurs împotriva deciziei din 04 februarie 2021 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea acesteia și a hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi decizii prin care să fie admisă varianta de partaj propusă de către recurent.

În motivarea recursului a invocat faptul că instanța de apel a aplicat eronat normele de drept material, nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii, a apreciat arbitrar probele prezentate de către participanții la proces, iar concluziile instanței sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii. Suplimentar s-au invocat argumente similare celor din cererea de apel.

La 25 octombrie 2021, Railean Natalia, prin intermediul reprezentantului său, avocatul Cicati Sergiu, a depus referință la cererea de recurs, solicitând considerarea acesteia ca fiind inadmisibilă.

Analizând temeiurile invocate în cererea de recurs în raport cu materialele pricinii și prevederile legale, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Muntean Valeriu, prin intermediul avocatului Leșanu Andrei, este neîntemeiat și urmează a fi declarat inadmisibil, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a recursului este de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale. Alineatul (2) al aceluiași articol prevede că termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Potrivit materialelor cauzei, decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 04 februarie 2021 și expediată participanților la proces la 02 martie 2021 (f.d. 202, vol. I), însă la materialele cauzei nu se regăsesc înscrisuri care să probeze momentul recepționării acesteia de către recurent. Astfel, având în vedere faptul că recursul a fost înregistrat la 14 septembrie 2021, iar potrivit inscripției de pe coperta volumului I, avocatul Leșanu Andrei a primit copia deciziei contestate la 16 iulie 2021, în conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, acesta se consideră declarat în termen.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) din Codul de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Dat fiind faptul că temeiurile de declarare a recursului împotriva deciziei curții de apel, prin prisma prevederilor secțiunii a 2-a a capitolului XXXVIII al din Codul de procedură civilă, sunt strict delimitate de art. 432, Completul reține că reieșind din prevederile art. 437 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă, în sarcina recurentului este impusă obligația delimitării esenței, temeiului și argumentării acelei/acelor încălcări esențiale și/sau a acelor circumstanțe ce indică la aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, și care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

În speță, însă criticile invocate de recurent nu pot duce la admisibilitatea recursului, or, acestea nu pot fi reținute prin prisma art. 432 din Codul de procedură civilă, în condițiile în care se insistă în mod exclusiv asupra reaprecierii circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de apel. În acest context este de menționat faptul că recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Acest fapt denotă caracterul declarativ al recursului, fiind lipsit de esență, care evidențiază simplul fapt al dezacordului recurentului cu soluția dată de instanța de apel, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare a recursului, având în vedere faptul că, rolul exclusiv al recursului este de a asigura efectuarea unui control de legalitate a deciziei atacate în baza temeiurilor legale de declarare a recursului strict prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Abordarea recurentului, în speță, însă evidențiază în mod clar dezacordul acestuia cu soluția dată de instanța de apel, iar argumentele recursului nu permit identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune declararea acestuia ca fiind admisibil.

Prin prisma jurisprudenței CtEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, trăsătură distinctivă care nu este evidențiată în cererea de recurs înaintată de Muntean Valeriu, prin intermediul avocatului Leșanu Andrei.

Astfel, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată lipsa temeiurilor care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Muntean Valeriu, prin intermediul avocatului Leșanu Andrei.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
Judecătorul

Svetlana Filincova,

Judecătorii

Galina Stratulat,

Iurie Bejenaru