

Dosarul nr. 2ra-970/22
2-19052487-01-2ra-13072022

Prima instanță: Judecătoria Hîncești, sediul Central (jud. N. Berbec)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. M. Guzun, V. Buhnaci, V. Sîrbu)

DECIZIE

07 iunie 2023

mun. Chișinău

Curtea Supremă de Justiție

Completul de judecată, în componența:
Președinte, judecător
Judecători

Tamara Chișca-Doneva
Viorica Puica
Ion Malanciuc
Oxana Parfeni
Mariana Pitic

examinând recursul declarat de Mariana Strelciuc, reprezentată de avocatul Dorel Rotaru,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Mariana Strelciuc împotriva lui Ghenadie Tîltu cu privire la împărțirea bunurilor proprietate comună,

împotriva deciziei din 20 aprilie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Mariana Strelciuc și a fost menținută hotărârea din 27 decembrie 2019 a Judecătoriei Hîncești, sediul Central,

constată:

La data de 24 iunie 2019, Mariana Strelciuc a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Ghenadie Tîltu cu privire la împărțirea bunurilor proprietate comună.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că la 21 ianuarie 2007 s-a căsătorit cu Ghenadie Tîltu, eveniment înregistrat și trecut în registrul actelor de stare civilă cu nr. 3 de către Primăria s. Caracui, r-nul Hîncești, aceasta fiind prima ei căsătorie. Prin hotărârea din 29 mai 2017 a Judecătoriei Hîncești, sediul Central căsătoria a fost desfăcută, fapt confirmat prin certificatul de divorț înregistrat și trecut în registrul actelor de stare civilă cu nr. 164 din 05 iulie 2017 de către OSC Hîncești.

Reclamanta a indicat că în timpul căsătoriei, au dobândit bunuri proprietate comună în devălmășie și anume: casa de locuit și terenul aferent situate în XXXXX, nr. cadastrale XXXXX; lotul de teren pentru construcție cu suprafața de 0,1178 ha, situat în XXXXX, nr. cadastral XXXXX și automobilul de model Ford Conect cu n/î

XXXXX, anul fabricării 2003, nr. șasiu WF0TXXTTPT3U44751.

A comunicat că prin hotărârea din 27 decembrie 2018 a Judecătorei Hîncești, sediul Central a fost admisă parțial acțiunea Marianeii Strelciuc împotriva lui Ghenadie Tîltu cu privire la partajul bunurilor mobile și imobile și încasarea cheltuielilor de judecată și s-a partajat bunul imobil terenul cu suprafața de 0,1178 ha cu nr. cadastral XXXXX situat în satul XXXXX cu atribuirea a ½ cotă-parte Marianeii Strelciuc și ½ cotă-parte lui Ghenadie Tîltu. S-a partajat bunul imobil casa de locuit individuală ce se află în XXXXX și lotul de teren situat în XXXXX cu atribuirea a ½ cotă-parte Marianeii Strelciuc și ½ cotă-parte lui Ghenadie Tîltu.

Reclamanta a mai indicat că s-a partajat bunul mobil autoturism de model Ford Conect cu n/î XXXXX, anul fabricației 2003, cu atribuirea a ½ cotă-parte Marianeii Strelciuc și ½ cotă-parte lui Ghenadie Tîltu. S-au încasat din contul lui Ghenadie Tîltu în beneficiul Marianeii Strelciuc cheltuielile de asistență juridică în mărime de 12 000 de lei, în rest pretențiile cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată fiind respinse ca neîntemeiate. Acțiunea reconvențională înaintată de către Ghenadie Tîltu împotriva Marianeii Strelciuc cu privire la repararea prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată, a fost respinsă integral ca neîntemeiată.

A afirmat că, deși instanța de judecată a admis pretențiile cu privire la partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie și a atribuit ambelor părți câte ½ cotă-parte ideală din acestea, totuși, nu s-a expus asupra partajării lor în natură, inclusiv asupra modalității de partajare.

Reclamanta a concretizat că potrivit Raportului de expertiză judiciară nr. 090 din 02 martie 2017 întocmit de Centrul de expertize independente „Cexin”, partajarea în natură a bunului imobil situat în XXXXX nu este posibilă. În cazul acesta partajarea poate fi efectuată prin sursele bănești și valoarea a ½ cotă-parte din imobilul cercetat constituie 303 650 de lei, reieșind din Raportul de evaluare a valorii de piață a bunului, întocmit de către experții aceleiași instituții de expertiză judiciară, prin care s-a stabilit că valoarea de piață a obiectului evaluării la starea fizică din august 2015 la data de 24 februarie 2017 constituia 607 300 de lei.

A relatat că, tot același raport stabilește că partajarea în natură a bunului imobil lot de teren pentru construcție cu suprafața de 0,1178 ha, situat în s XXXXX nu este posibilă. În cazul acesta partajarea poate fi efectuată prin sursele bănești și valoarea a ½ cotă-parte din imobilul cercetat constituie 14 100 lei, reieșind din Raportul de evaluare a valorii de piață a bunului, întocmit de către experții aceleiași instituții de expertiză judiciară, prin care s-a stabilit că valoarea de piață a obiectului evaluării la data de 14 februarie 2017 constituia 28 200 de lei.

Reclamanta a notat că potrivit concluziei expertului Centrului de expertize independente „Cexin” nr. 090 „a” din 02 martie 2017, s-a constatat că valoarea de piață a automobilului de model Ford Conect cu n/î XXXXX, anul fabricației 2003 la data examinării (02 martie 2017) constituia 42 006 lei.

Mariana Strelciuc a declarat că este de acord ca toate bunurile comune să fie atribuite, în schimbul unei sulte, în favoarea pârâtului, iar în cazul dezacordului acestuia cu modul de împărțire propus, consideră oportun ca instanța de judecată să

dispună vânzarea bunurilor la licitație și distribuirea prețului către coproprietari, proporțional cotei-părți a fiecăruia dintre ei, în mărime de ½ pentru fiecare.

A solicitat atribuirea lui Ghenadie Țiltu în natură a următoarelor bunuri proprietate comună: casa de locuit și terenul aferent situat în r XXXXX cu valoarea de piață în sumă de 607 300 lei; lotul de teren pentru construcție cu suprafața de 0,1178 ha, situat în XXXXX cu valoarea de piață în sumă de 28 200 de lei; automobilul de model Ford Conect, n/î XXXXX, anul fabricației 2003, nr. șasiu WF0TXXTTPT3U44751 cu valoarea de piață în sumă de 42 006 lei, în total a atribui lui Ghenadie Țiltu în natură bunuri în valoare de 677 506 lei.

La fel, reclamanta a solicitat încasarea de la Ghenadie Țiltu în beneficiul său, sub formă de sultă, diferența dintre valoarea bunurilor atribuite în sumă de 338 753 de lei, iar în cazul dezacordului pârâtului cu modul de împărțire propus să se dispună vânzarea bunurilor la licitație și distribuirea prețului către coproprietari, proporțional cotei-părți a fiecăruia dintre ei, în mărime de ½ pentru fiecare.

Prin hotărârea din 27 decembrie 2019 a Judecătorei Hîncești, sediul Central a fost admisă parțial acțiunea și au fost transmise în proprietatea lui Ghenadie Țiltu terenul cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 0,4486 ha, situat în XXXXX, în sumă de 46 542 de lei și terenul cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 0,1178 ha, situat în XXXXX, în sumă de 28 200 de lei. S-a încasat din contul lui Ghenadie Țiltu în beneficiul Mariane Strelciuc suma de 37 371 de lei cu titlu de sultă, ceea ce constituie ½ cotă-parte din valoarea bunurilor imobile cu nr. cadastrale: XXXXX cu suprafața de 0,4486 ha situat în XXXXX în sumă de 46 542 de lei și nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 0,1178 ha situat în XXXXX în sumă de 28 200 de lei. În rest, acțiunea a fost respinsă.

La 27 ianuarie 2020 Mariana Strelciuc, reprezentată de avocatul Dorel Rotaru, a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei hotărâri noi, prin care acțiunea să fie admisă integral.

Prin decizia din 06 august 2020 a Curții de Apel Chișinău a fost admis apelul declarat de Mariana Strelciuc și a fost casată hotărârea din 27 decembrie 2019 a Judecătorei Hîncești, sediul Central, cu emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea a fost admisă parțial. S-a dispus partajarea bunurilor proprietate comună: - casa de locuit și terenul aferent situat în XXXXX; - lotul de teren pentru construcție cu suprafața de 0,1178 ha, situat în XXXXX, prin vânzarea la licitație și distribuirea prețului către coproprietari a câte ½ cotă-parte Mariane Strelciuc și ½ cotă parte lui Ghenadie Țiltu. Totodată, s-a încasat din contul lui Ghenadie Țiltu în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 9532,50 lei.

Prin decizia din 12 mai 2021 a Curții Supreme de Justiție a fost admis recursul declarat de Ghenadie Țiltu, reprezentat de avocatul Roman Crivenco și a fost casată decizia din 06 august 2020 a Curții de Apel Chișinău, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Prin decizia din 20 aprilie 2022 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de Mariana Strelciuc și a fost menținută hotărârea din 27 decembrie 2019 a

Judecătoria Hîncești, sediul Central.

La 06 iulie 2022 Mariana Strelciuc, reprezentată de avocatul Dorel Rotaru, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărâri, prin care să fie atribuite lui Ghenadie Țiltu în natură următoarele bunuri proprietate comună: casa de locuit și terenul aferent situat în XXXXX cu valoarea de piață în sumă de 607 300 de lei; lotul de teren pentru construcție cu suprafața de 0,1178 ha, situat în XXXXX cu valoarea de piață de 28 200 de lei; automobilul de model Ford Conect, n/î XXXXX, cu valoarea de piață în sumă de 42 006 lei, în total a atribui lui Ghenadie Țiltu în natură bunuri în valoare de 677 506 lei. De asemenea, să fie încasată de la Ghenadie Țiltu în beneficiul său, sub formă de sultă, diferența dintre valoarea bunurilor atribuite în sumă de 338 753 de lei, sau eventual, să fie dispusă vânzarea bunurilor la licitație și distribuirea prețului către coproprietari, proporțional cotei-părți a fiecăruia dintre ei, în mărime de ½ pentru fiecare. Totodată, recurenta a solicitat încasarea din contul intimatului în beneficiul său a cheltuielilor de judecată.

În motivarea recursului, recurenta a indicat că nici în prima instanță, precum nici în instanța de apel, intimatul nu și-a expus poziția față de modalitatea de partajare propusă, din ce rezultă că părțile nu au ajuns la un acord asupra modului de partajare în natură a bunurilor comune. În aceste circumstanțe, instanțele ierarhic inferioare nu erau în drept de a transmite în proprietatea intimatului, fie și numai a terenurilor cu nr. cadastrale XXXXX, cu încasarea din contul ultimului a sultei în mărime de 37 371 de lei.

Recurenta a susținut că, pentru împărțirea bunului proprietate comună pe cote-părți în modul indicat în art. 561 alin. (2) lit. a) și b) din Codul civil, urmează să se distingă două situații: bunul este divizibil și împărțirea se face în natură; bunul este indivizibil. În cazul în care bunul este indivizibil, bunul comun poate fi atribuit în proprietatea exclusivă a unuia dintre coproprietari, iar o asemenea atribuire poate fi făcută doar cu acordul coproprietarilor. Atribuirea întregului bun unui coproprietar în cazul partajului judiciar în schimbul unei sulte în favoarea celorlalți coproprietari se poate efectua numai cu acordul și la cererea acestora.

Recurenta a comunicat în acest sens că este necesară existența acordului, iar când coproprietarii nu au ajuns la un numitor comun, atunci bunul va fi vândut la licitație.

Prin urmare, instanțele ierarhic inferioare erau obligate să reiasă din starea de fapt stabilită de instanța de judecată la examinarea cauzei nr. 2-575/17, soluționată anterior cu participarea aceluiași părți. Faptul că situația de facto a bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX nu corespunde cu cea de iure, cuprinsă în Registrul bunurilor imobile, nu poate afecta dreptul acesteia la acțiunea de partaj, or, conform Raportului de expertiză judiciară nr. 090 din 02 martie 2017 s-a stabilit cu certitudine existența bunurilor imobile-construcțiile 02, 03 și 04 amplasate pe lotul de teren cu suprafața de 0,4486 ha, nr. cadastral XXXXX, situate pe adresa r XXXXX. De asemenea, s-a stabilit că valoarea întregului bun imobil reprezintă 607 300 de lei, inclusiv valoarea lotului de teren 46 542 de lei.

Recurenta a specificat că instanțele de judecată nu au luat în considerație și nu au dat apreciere faptului că în cadrul dezbatărilor judiciare, atât în prezenta cauză, cât și în cauza nr. 2-575/17, s-a constatat cu certitudine că intimatul s-a împotrivit la înregistrarea la OCT Hîncești a construcțiilor construite neautorizat, inclusiv a blocat accesul reprezentanților OCT Hîncești, care au ieșit la fața locului pe adresa amplasării casei de locuit în scopul efectuării măsurilor necesare, motiv din care legalizarea construcțiilor nu a fost posibilă.

Mai mult ca atât, recurenta a precizat că legalizarea acestor construcții în prezent nici nu este posibilă, deoarece începând cu anii 2017-2018 în practică au început a fi puse în aplicare prevederile Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor nr. 20 din 05 februarie 2009 cu privire la măsurile de diminuare a numărului de construcții neautorizate.

În partea respingerii cerinței cu privire la partajarea în natură a automobilului de model Ford Conect cu n/î XXXXX, recurenta a subliniat că există suficiente probe care confirmă că contractul de vânzare-cumpărare a automobilului în litigiu din 15 octombrie 2014 este un act juridic nul, deoarece automobilul se află și până în prezent în posesia intimatului. Acest fapt se confirmă atât prin declarațiile date de către Ghenadie Țiltu în ședința de judecată, cât și prin concluzia expertului Centrului de expertize independente „Cexin” nr. 090 „a” din 02 martie 2017, conform căruia s-a stabilit că la data examinării independente de către expert, 12 august 2015, acesta se afla pe adresa r-nul Hîncești, s. Sărata-Galbenă, str. Frații Solomon, nr. 169, adică la domiciliul intimatului.

A invocat că contractul de vânzare-cumpărare din 15 octombrie 2014 a fost încheiat cu Olesea Chironda, sora intimatului, iar acest act a fost urmat de încheierea contractului de comodat din 22 octombrie 2014, prin care pretinsul proprietar Olesea Chironda a transmis lui Ghenadie Țiltu în comodat automobilul nominalizat.

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

Din materialele dosarului rezultă că instanța de apel a expedit în adresa Marianeii Strelciuc, prin intermediul oficiului poștal, copia deciziei motivate la 07 iunie 2022 (f.d. 58, volumul II), iar în adresa avocatului Dorel Rotaru, prin intermediul poștei electronice, decizia a fost expedită la 13 iunie 2022 (f.d. 59, volumul II).

Astfel, recursul, declarat la 06 iulie 2022, este în termen.

Prin notificările din 13 iulie 2022 și 26 iulie 2022 Curtea Supremă de Justiție a expedit în adresa intimatului și a reprezentantului acestuia copia recursului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței (f.d. 67, 69-71, volumul II).

Prin referința depusă la 19 august 2022 Ghenadie Țiltu, reprezentant de avocatul Roman Crivenco, a solicitat declararea recursului ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) din Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 14 septembrie 2022 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

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

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recursul declarat și obiecțiile expuse în referință, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis, cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe și pronunțarea unei hotărâri noi, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

Din suportul probator prezent la materialele cauzei rezultă că la 21 ianuarie 2007, Mariana Strelciuc și Ghenadie Tîltu au încheiat căsătoria, înregistrată la Primăria s. Caracui cu numărul 3.

Prin hotărârea din 29 mai 2017 a Judecătoriei Hîncești, sediul Central căsătoria a fost desfăcută, la 05 iulie 2017 fiind eliberat certificatul de divorț (f.d. 9, 10, volumul I).

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul pentru construcții cu suprafața de 0,4486 ha, nr. cadastral XXXXX și construcția – casă de locuit individuală cu suprafața de 98,3 m.p., nr. cadastral XXXXX, amplasate în XXXXX, aparțin cu drept de proprietate Marianeii Strelciuc și lui Ghenadie Tîltu, cu cota parte 1.0, înregistrat la 23 ianuarie 2007 în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 233 din 22 ianuarie 2007 (f.d. 35 verso, volumul I).

La fel, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul pentru construcții cu suprafața de 0,1178 ha, nr. cadastral XXXXX, amplasat în XXXXX, aparțin cu drept de proprietate Marianeii Strelciuc și lui Ghenadie Tîltu, cu cota parte 1.0, înregistrat la 20 aprilie 2012 în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXXX din 07 februarie 2012 (f.d. 45 verso, volumul I).

La data de 18 noiembrie 2014, Mariana Strelciuc s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Ghenadie Tîltu, prin care a solicitat partajarea bunurilor proprietate comună în devălmășie: casa de locuit și terenul aferent situate în XXXXX; terenul pentru construcție cu suprafața de 0,1178 ha, situat în XXXXX și automobilul de model Ford Conect cu n/î XXXXX.

Ghenadie Tîltu a înaintat acțiune reconvențională împotriva Marianeii Strelciuc, solicitând repararea prejudiciului moral în mărime de 40 000 de euro.

Potrivit Raportului de expertiză judiciară nr. 090 din 02 martie 2017, întocmit de Centrul de expertize independente „Cexin” în cadrul judecării cauzei cu privire la partaj, valoarea de piață a bunului imobil situat în XXXXX, constituie în total 607 300 de lei, inclusiv valoarea obiectelor imobilului pentru partajarea construcțiilor de casă și terenului aferent în natură: clădiri și construcții – 560 758 de lei, terenul aferent – 46 542 de lei. Valoarea de piață a bunului imobil situat în XXXXX, constituie 28 200 de lei. Partajarea în natură a bunului imobil situat în XXXXX nu

este posibilă. În cazul acesta partajarea poate fi efectuată prin sursele bănești și valoarea a ½ cotă-parte din imobilul cercetat ce constituie 303 650 de lei. La fel, partajarea în natură a bunului imobil situat în XXXXX nu este posibilă. În cazul acesta partajarea poate fi efectuată prin sursele bănești și valoarea a ½ cotă-parte din imobilul cercetat ce constituie 14 100 de lei (f.d. 20-22, volumul I).

Iar potrivit concluziei expertului Centrului de expertize independente „Cexin” nr. 090 „a” din 02 martie 2017, s-a constatat că valoarea de piață a automobilului de model Ford Conect cu n/î XXXXX, la data examinării (02 martie 2017) constituia 42 006 lei (f.d. 48-49, volumul I).

Prin hotărârea din 27 decembrie 2018 a Judecătorei Hîncești, sediul Central a fost admisă parțial acțiunea Marianeii Strelciuc și s-au partajat: bunul imobil terenul cu suprafața de 0,1178 ha și nr. cadastral XXXXX situat în XXXXX, bunul imobil casa de locuit individuală ce se află în XXXXX și lotul de teren aferent nr. cadastral XXXXX, bunul mobil autoturism de model Ford Conect cu n/î XXXXX, anul fabricației 2003, cu atribuirea a ½ cotă-parte Marianeii Strelciuc și ½ cotă-parte lui Ghenadie Tîltu. Acțiunea reconvențională înaintată de către Ghenadie Tîltu a fost respinsă integral, ca fiind neîntemeiată (f.d. 11-18, volumul I).

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, Mariana Strelciuc a solicitat atribuirea lui Ghenadie Tîltu în natură a următoarelor bunuri proprietate comună: casa de locuit și terenul aferent situat în XXXXX cu valoarea de piață în sumă de 607 300 lei, lotul de teren pentru construcție cu suprafața de 0,1178 ha, situat în XXXXX cu valoarea de piață în sumă de 28 200 de lei și automobilul de model Ford Conect, n/î XXXXX, cu valoarea de piață în sumă de 42 006 lei, în total a atribui lui Ghenadie Tîltu în natură bunuri în valoare de 677 506 lei, cu încasarea din contul ultimului în beneficiul său, sub formă de sultă, a diferenței dintre valoarea bunurilor atribuite în sumă de 338 753 de lei, iar în cazul dezacordului părților cu modul de împărțire propus să se dispună vânzarea bunurilor la licitație și distribuirea prețului către coproprietari, proporțional cotei-părți a fiecăruia dintre ei, în mărime de ½ pentru fiecare.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a acțiunii, fiind transmise în proprietatea lui Ghenadie Tîltu terenul cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 0,4486 ha, situat în XXXXX, în sumă de 46 542 de lei și terenul cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 0,1178 ha, situat în XXXXX, în sumă de 28 200 de lei, cu încasarea din contul lui Ghenadie Tîltu în beneficiul Marianeii Strelciuc a sumei de 37 371 de lei cu titlu de sultă, ceea ce constituie ½ cotă-parte din valoarea bunurilor imobile cu nr. cadastrale: XXXXX cu suprafața de 0,4486 ha situat în XXXXX în sumă de 46 542 de lei și nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 0,1178 ha situat în XXXXX în sumă de 28 200 de lei. În rest, acțiunea a fost respinsă.

Ulterior, instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelului declarat de Mariana Strelciuc, a ajuns la concluzia netemeiniciei acestuia și a menținut hotărârea primei instanțe.

Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în raport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, consideră că hotărârile instanțelor ierarhic inferioare urmează a fi casate, din următoarele motive.

Conform art. 561 din Codul civil, partajul bunului proprietate comună pe cote-părți se face în natură, proporțional cotei-părți a fiecărui coproprietar.

Bunurile care compun o unitate economică, un set sau o altă universalitate a cărei separare îi va reduce valoarea nu vor fi partajate în natură dacă cel puțin unul dintre coproprietari se opune unui asemenea mod de partaj.

Dacă bunul proprietate comună pe cote-părți este indivizibil ori nu este comod partajabil în natură, partajul se face prin:

a) atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulte, în favoarea unui coproprietar sau în favoarea mai multor coproprietari, la cererea lor comună. În cazul mai multor cereri de atribuire care se contrazic reciproc, instanța de judecată aplică dispozițiile art. 562;

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, dacă niciunul dintre coproprietari nu a cerut atribuirea întregului bun sau dacă această cerere nu poate fi satisfăcută.

În cazul în care unui dintre coproprietari îi este atribuită o parte reală (lot de atribuire) mai mare decât cota sa parte, celorlalți coproprietari li se atribuie o sultă.

În cazul divizării unui imobil, instanța de judecată poate constitui un drept de servitute sau un alt drept real limitat pentru a permite folosirea corespunzătoare a bunului nou-format.

Instanța de judecată nu poate dispune un mod de partaj la care obiectează toți coproprietarii.

Potrivit normei de drept citate, în cazurile în care bunul proprietate comună pe cote-părți este divizibil, împărțirea se face în natură.

Dar, dacă bunul comun este indivizibil ori nu este comod partajabil, acesta poate fi atribuit în proprietatea exclusivă a unuia din coproprietari. O asemenea atribuire poate fi făcută doar cu acordul coproprietarilor. Acel coproprietar care va deveni proprietarul 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.

În speță, potrivit concluziilor expertului judiciar, partajarea în natură a terenurilor cu nr. cadastrale XXXXX nu este posibilă.

Din acest motiv, instanțele ierarhic inferioare au ajuns la concluzia de a transmite în proprietatea lui Ghenadie Tîltu terenul nr. cadastral XXXXX și terenul nr. cadastral XXXXX, cu încasarea din contul lui Ghenadie Tîltu în beneficiul

Marianei Strelciuc a sumei de 37 371 de lei cu titlu de sultă, ceea ce constituie ½ cotă-parte din valoarea bunurilor imobile.

Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră că este greșită concluzia instanțelor de judecată, or, atribuirea în proprietatea exclusivă a unuia din coproprietari a bunurilor imobile poate fi făcută doar cu acordul coproprietarilor, pe când la caz, Mariana Strelciuc nu este de acord cu modalitatea de partajare dispusă de instanțele de judecată, fapt ce exclude o asemenea posibilitate de împărțire a bunurilor indivizibile.

În aceste circumstanțe, potrivit legii, unica posibilitate de împărțire a bunurilor imobile este vânzarea acestora la licitație, cu distribuirea prețului între coproprietari, ținându-se cont de mărimea cotelor-părți.

Prin prezenta cerere de chemare în judecată se solicită împărțirea următoarelor bunuri: casa de locuit și terenul aferent situat în XXXXX; lotul de teren pentru construcție cu suprafața de 0,1178 ha, situat în XXXXX și automobilul de model Ford Conect, n/î HN XXXXX.

Potrivit planului geometric al bunului imobil perfectat în cadrul lucrării cadastrale la nivel de clădiri număr cadastral XXXXX, situat pe XXXXX, construcția 01 (casă de locuit individuală) a fost demolată integral fără autorizație de desființare, iar construcțiile 02; 03; 04 au fost construite fără certificat de urbanism și autorizație de construire (f.d. 23, volumul I).

Astfel, se constată că bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX, situat în XXXXX, de facto nu există în natură.

În ședința de judecată a primei instanțe, însăși reclamanta Mariana Strelciuc a recunoscut faptul că aproximativ în anul 2007, imediat după procurarea imobilului, casa bătrânească a fost demolată, iar în locul ei au fost construite alte imobile, fără însă a fi perfectate actele necesare, atât pentru demolare, cât și pentru construcțiile noi efectuate.

În această ordine de idei, nu pot fi reține argumentele recurentei, cu referire la prevederile art. 123 din Codul de procedură civilă, precum că existența bunului imobil nr. cadastral XXXXX a fost constatată prin hotărârea din 27 decembrie 2018 a Judecătorei Hîncești, sediul Central, or, după cum s-a menționat supra, pretinsa construcție nu a fost autorizată și nu a fost înscrisă în Registrul bunurilor imobile, iar datele din registru prezentate la raportul de expertiză efectuat în cadrul examinării dosarului respectiv, nu au fost actualizate și reflectă starea de fapt până la demolarea construcției.

De asemenea, nu pot fi reținute nici afirmațiile recurentei precum că aceste construcții nu au fost legiferate din motiv că intimatul s-a opus înregistrării, întrucât aceste circumstanțe nicidecum nu justifică admiterea acțiunii în sensul formulat.

Prin urmare, casa de locuit individuală cu nr. cadastral XXXXX nu poate fi împărțită între foștii soți și vândută la licitație, deoarece această casă nu mai există în natură, iar construcția ridicată nu a fost autorizată și înregistrată în modul corespunzător.

De asemenea, nu poate face obiectul partajului pe cote-părți nici automobilul de model Ford Conect cu n/î HN XXXXX, deoarece acesta a fost înstrăinat la 15 octombrie 2014, în timpul căsătoriei, potrivit contractul de vânzare-cumpărare din 15 octombrie 2014, încheiat între Ghenadie Tîltu și Olesea Chironda (f.d. 62-63, volumul I).

Căsătoria între Mariana Strelciuc și Ghenadie Tîltu a fost desfăcută la 29 mai 2017, respectiv, automobilul a fost înstrăinat la data de 15 octombrie 2014 în timpul căsătoriei.

Astfel, oricare argumente cu privire la nulitatea actului de înstrăinare nu pot fi reținute de către instanța de recurs, întrucât Mariana Strelciuc nu a formulat o asemenea solicitare, precum și nu a indicat temeiul constatării nulității actului respectiv.

În circumstanțele expuse, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție conchide că acțiunea depusă de Mariana Strelciuc urmează a fi admisă parțial, cu dispunerea partajării bunurilor proprietate comună: terenul aferent situat în XXXXX și terenul pentru construcție situat în XXXXX, prin vânzarea la licitație și distribuirea prețului către coproprietari a câte 1/2 cotă-parte Mariane Strelciuc și 1/2 cotă-parte lui Ghenadie Tîltu, în rest acțiunea urmând a fi respinsă ca neîntemeiată.

Din considerentele menționate, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe și pronunțarea unei hotărâri noi, prin care acțiunea depusă de Mariana Strelciuc se admite parțial.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admite recursul declarat de Mariana Strelciuc, reprezentată de avocatul Dorel Rotaru.

Se casează integral decizia din 20 aprilie 2022 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 27 decembrie 2019 a Judecătorei Hîncești, sediul Central, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Mariana Strelciuc împotriva lui Ghenadie Tîltu cu privire la împărțirea bunurilor proprietate comună și se pronunță o hotărâre nouă, prin care:

Se admite parțial acțiunea depusă de Mariana Strelciuc împotriva lui Ghenadie Tîltu cu privire la împărțirea bunurilor proprietate comună.

Se dispune partajarea bunurilor proprietate comună: terenul aferent situat în XXXXX, cu suprafața de 0,4486 ha și nr. cadastral XXXXX și terenul pentru construcții situat în XXXXX cu suprafața de 0,1178 ha și nr. cadastral XXXXX, prin vânzarea la licitație și distribuirea prețului către coproprietari a câte 1/2 cotă-parte Mariane Strelciuc și 1/2 cotă-parte lui Ghenadie Tîltu.

În rest, acțiunea depusă de Mariana Strelciuc se respinge, ca neîntemeiată.

Decizia este irevocabilă.

Președinte, judecător

Tamara Chișca-Doneva

Judecători

Viorica Puica

Ion Malanciuc

Oxana Parfeni

Mariana Pitic