



**CURTEA SUPREMĂ  
DE JUSTIȚIE**

**DECIZIE**

cu privire la admiterea recursului depus de Iurii Vahovschi,

în cauza civilă, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Alla Corchișco împotriva lui Iurii Vahovschi privind partajarea bunului prin vânzarea acestuia la licitație și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 29 martie 2023 a Curții de Apel Chișinău

*(Dosarul nr. 2ra-885/23*

*NR. PIGD 2-21167635-01-2ra-23062023)*

Examinarea superficială a cauzei. Instanța de apel a interpretat în mod eronat normele de drept material privind modalitățile de partaj al proprietății comune pe cote-părți.

Judecătoria Chișinău, sediul Centru – A. Ojoga  
Curtea de Apel Chișinău – A. Panov, A. Braga, V. Mihaila

5 februarie 2025

*Textul corespunde originalului*

## **Examinând în lipsa părților recursul declarat de Iurii Vahovschi,**

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte,*

Ion Malanciuc,

Diana Stănilă, *judecători,*

constată următoarele:

### **ÎN FAPT**

1. La data de 11 noiembrie 2021, Alla Corchișco a depus o cerere de chemare în judecată împotriva lui Iurii Vahovschi, solicitând încetarea regimului de proprietate comună pe cote-părți și partajarea apartamentului nr. \*\*\*\*\*, situat pe strada \*\*\*\*\*, municipiul Chișinău. Reclamanta a cerut vânzarea apartamentului prin licitație publică, iar suma obținută să fie distribuită între coproprietari proporțional cotelor-părți, respectiv 1/3 din valoare pentru reclamantă și 2/3 pentru pârât (f.d. 4-7).

2. În motivarea cererii, reclamanta a precizat că, potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile, deține o cotă de 1/3 din apartament, conform contractului de donație nr. 2223 din 29 mai 2008. Restul de 2/3 aparțin pârâtului: 1/3 pe baza certificatului de determinare a cotelor-părți și 1/3 pe baza certificatului de moștenitor nr. 2591 din 15 august 2003.

3. Reclamanta a subliniat că apartamentul este ocupat de pârât, iar relațiile tensionate dintre ei fac imposibilă conviețuirea.

4. Din cauza imposibilității de a locui împreună și a faptului că apartamentul situat la etajul cinci nu poate fi împărțit în natură, reclamanta solicită aplicarea articolelor 557 și 561 din Codul civil, care reglementează partajarea bunurilor aflate în coproprietate, propunând vânzarea acestuia la licitație.

5. Pe 1 octombrie 2021, reclamanta i-a adresat pârâtului o solicitare oficială, oferind soluții de partajare, însă nu a primit niciun răspuns, deși cererea a fost recepționată de pârât la 5 octombrie 2021. În lipsa unui răspuns și a unei soluționări amiabile, reclamanta a decis să se adreseze instanței pentru a obține partajarea bunului și distribuirea contravalorii acestuia conform cotelor-părți.

6. Reclamanta a menționat că fondurile rezultate din vânzare sunt necesare pentru acoperirea cheltuielilor medicale, inclusiv pentru o intervenție chirurgicală la ochi.

7. De asemenea, aceasta a declarat că a încercat de mai multe ori să rezolve conflictul pe cale amiabilă, dar fără succes, din cauza lipsei de

cooperare a pârâtului. În concluzie, reclamanta solicită admiterea cererii sale în baza articolelor 509, 557 și 561 din Codul civil.

#### POZIȚIA INSTANȚEI DE FOND

8. Prin hotărârea din 5 septembrie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a admis acțiunea. S-a încetat proprietatea comună pe cote-părți prin partajarea apartamentului nr. \*\*\*\*\* din str. \*\*\*\*\*, mun. Chișinău, număr cadastral \*\*\*\*\*, prin vânzarea acestuia la licitație și distribuirea prețului obținut către coproprietari proporțional cotei- părți a fiecăruia, după cum urmează: Allei Corchișco – 1/3 cotă-parte și lui Iurii Vahovschi – 2/3 cotă-parte. S-a încasat de la Iurii Vahovschi, în beneficiul statului, suma de 4651,23 lei cu titlu de taxă de stat și suma de 13,90 lei cu titlu de cheltuieli pentru citare (f.d. 41, 45-46).

#### EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

9. Nefiind de acord cu hotărârea instanței de fond, la data de 13 septembrie 2022, Iurii Vahovschi, a declarat apel împotriva hotărârii din 5 septembrie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu transmiterea cauzei spre rejudecare (f.d. 42).

10. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 20 decembrie 2022, nu s-a dat curs cererii de apel depusă de apelantul Iurii Vahovschi. S-a comunicat apelantului Iurii Vahovschi, că necesită să prezinte, în cancelaria Curții de Apel Chișinău, apelul motivat cu indicarea motivelor de fapt și de drept pe care se întemeiază apelul și probele invocate în susținerea apelului, dovada de plată a taxei de stat în sumă de 3388,42 lei și că i se acordă termen de 10 zile din momentul recepționării prezentei încheieri să lichideze neajunsurile menționate (f.d. 52-54).

11. La data de 19 ianuarie 2023, apelantul Iurii Vahovschi, a înlăturat neajunsurile cererii de apel (f.d. 59).

#### POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

12. Prin încheierea din 29 martie 2023 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins ca neîntemeiat demersul apelantului Iurii Vahovschi privind numirea expertizei judiciare privind evaluarea bunului imobil (f.d. 110-111).

13. Prin decizia din 29 martie 2023 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins din lipsă de temeii, apelul declarat de Iurii Vahovschi. S-a menținut hotărârea din 5 septembrie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru (f.d. 112, 113-117).

14. În motivarea soluției adoptate, instanța de apel a confirmat corectitudinea hotărârii primei instanțe, care a admis acțiunea depusă de Alla

Corchișco, dispunând încetarea regimului de proprietate comună pe cote-părți prin partajarea apartamentului nr. \*\*\*\*\*, situat pe str. \*\*\*\*\*, mun. Chișinău, având numărul cadastral \*\*\*\*\*. Instanța a decis vânzarea apartamentului prin licitație și distribuirea prețului obținut coproprietarilor conform cotelor-părți, astfel: 1/3 din prețul obținut pentru Alla Corchișco și 2/3 pentru Iurii Vahovschi.

15. Instanța de apel a reținut că prima instanță a apreciat corect imposibilitatea partajării în natură a apartamentului, conform cotelor-părți. În lipsa unei înțelegeri între coproprietari privind împărțirea imobilului, soluția vânzării acestuia la licitație cu distribuirea prețului proporțional cotelor-părți a fost considerată necesară.

16. Instanța a remarcat că pârâțul-apelant, Iurii Vahovschi, solicitase atribuirea întregului imobil în schimbul unei sulte, însă nu a prezentat reclamantei-intimate nicio ofertă concretă în acest sens, nici în prima instanță, nici în apel. De asemenea, părțile nu au reușit să ajungă la un acord nici în privința atribuirii întregului imobil, nici cu privire la vânzarea acestuia, ceea ce a impus soluția vânzării la licitație.

17. Prin respingerea cererii de apel formulate de Iurii Vahovschi, instanța de apel a subliniat că apelantul a solicitat trimiterea cauzei spre rejudecare pentru a fi conexată cu acțiunea reconvențională. Totuși, aceasta fusese restituită prin încheierea protocolară din 11 mai 2022, deoarece fusese depusă după expirarea termenului stabilit prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 17 noiembrie 2021.

18. Instanța de apel a considerat neîntemeiate argumentele apelantului privind casarea hotărârii instanței de fond și trimiterea cauzei spre rejudecare. A fost confirmată corectitudinea admiterii cererii de chemare în judecată depuse de Alla Corchișco, dispunându-se partajarea apartamentului prin vânzarea acestuia la licitație, precum și compensarea cheltuielilor de judecată. Din probele dosarului și explicațiile participanților, a rezultat că imobilul litigios era indivizibil și că părțile nu au ajuns la un acord privind vânzarea lui.

## EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN RECURS

19. La 26 aprilie 2023, Iurii Vahovschi a depus recurs împotriva deciziei instanței de apel, prin care a solicitat casarea deciziei din 29 martie 2023 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 5 septembrie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru cu admiterea integrală a recursului și transmiterea cauzei la rejudecare în instanța de fond, privind conexarea acesteia cu acțiunea reconvențională (f.d. 124-125).

## ARGUMENTELE RECURSULUI

20. În motivarea recursului, Iurii Vahovschi a reiterat circumstanțele de fapt și de drept expuse anterior în cererea de apel.

21. În special, acesta a evidențiat faptul că, atât în prima instanță, cât și în apel, nu a fost dispusă efectuarea unei expertize pentru determinarea valorii pecuniare a apartamentului aflat în litigiu.

22. A argumentat că principalul obstacol în încheierea unei tranzacții amiabile între părți a fost lipsa unui consens asupra prețului de piață al imobilului, iar o expertiză de evaluare ar fi putut contribui semnificativ la soluționarea litigiului.

23. Iurii Vahovschi a precizat că, în cadrul ședinței de judecată din apel, a depus o cerere prin care a solicitat efectuarea unei expertize pentru evaluarea prețului de piață al apartamentului și s-a angajat să suporte costurile acesteia. Totuși, instanța de apel nu a analizat în mod separat această solicitare în momentul deliberării și pronunțării hotărârii.

24. De asemenea, recurentul a exprimat îngrijorări privind abordarea instanței, afirmând că aceasta ar putea crea impresia unei posibile complicități la un „atac raider”, care ar avea drept scop privarea sa de drepturile asupra apartamentului. În opinia sa, soluția instanței ar trebui să vizeze strict respectarea drepturilor de proprietate, asigurând transmiterea către reclamantă a cotei de 1/3 din apartament, conform dreptului său de proprietate.

25. În concluzie, Iurii Vahovschi a solicitat instanței de recurs să analizeze aceste aspecte și să dispună soluționarea litigiului într-o manieră care să asigure respectarea drepturilor ambelor părți implicate.

## POZIȚIA INTIMATULUI

26. Prin referința depusă la 10 august 2023, Alla Corchișco, reprezentat de avocatul Valentina Hriplivaia a solicitat respingerea recursului ca fiind inadmisibil (f.d. 135-140).

## LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

27. Art. XI alin. (3) din Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 (în vigoare din 1 septembrie 2023):

„Recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi vor fi examinate în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.”

28. Art. 13 alin. (5<sup>1</sup>) din Legea cu privire la Curtea Supremă de Justiție nr.64 din 30 martie 2023:

„Până la începerea activității Curții Supreme de Justiție în noua componentă, președintele Curții formează completele de judecată. Curtea Supremă de Justiție va examina în complete de 3 judecători cererile de recurs, cererile de recurs în anulare și cererile de revizuire, care au fost inițial repartizate spre examinare completelor din 5 judecători. Acestea vor fi examinate de completul de judecători din care face parte judecătorul raportor.”

#### 29. Art. 429 alin.(3) din Codul de procedură civilă:

„Recursul împotriva deciziei sau hotărârii se consideră declarat și împotriva încheierii, chiar dacă aceasta a fost emisă după pronunțarea deciziei sau a hotărârii atacate cu recurs.”

#### 30. Art. 434 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.”

#### 31. Art. 431 alin. (1)-(4) din Codul de procedură civilă:

„Examinarea recursului împotriva deciziilor instanțelor de apel ține de competența Curții Supreme de Justiție.

Asupra admisibilității recursului decide un complet din 3 judecători.

Recursul considerat admisibil se examinează într-un complet din 3, 5 sau 9 judecători ai Curții Supreme de Justiție.

Judecătorii care au examinat admisibilitatea recursului pot participa și la examinarea recursului în cauză.”

#### 32. Art. 432 din Codul de procedură civilă (în vigoare până la 01 septembrie 2023):

„Părțile și alți participanți la proces sînt 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.

Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- b<sup>1</sup>) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- c) a interpretat în mod eronat legea;

d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;

b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;

c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;

d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;

e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;

f) hotărîrea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

Săvîrșirea altor încălcări decît cele indicate la alin.(3) constituie temei de declarare

a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Temeiurile prevăzute la alin.(3) se iau în considerare de către instanță din oficiu.”

### 33. Art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă:

„Judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs, legalitatea hotărârii contestate prin prisma temeiurilor prevăzute la art.432. Instanța invocă, din oficiu, neatragera în proces a persoanelor ale căror drepturi sunt lezate prin hotărâre.”

### 34. Art. 444 din Codul de procedură civilă:

„Recursul considerat admisibil se examinează fără înștiințarea și audierea participanților la proces, cu excepția recursului în care se invocă întemeiat art.432 alin.(1) lit.b) și e). Completul poate decide și în alte cazuri invitarea participanților în ședință pentru a se pronunța cu privire la recursul considerat admisibil.

### 35. 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.”

### 36. Art. 500 alin. (1) din Codul civil:

„Proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.”

### 37. Art. 501 alin.(1) din Codul civil:

„Proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă.”

### 38. Art. 545 alin. (1) din Codul civil:

„Fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părți ideale din bunul comun. Cotele-părți sînt prezumate a fi egale pînă la probă contrară. Dacă bunul a fost dobîndit printr-un act juridic, nu se va putea face probă contrară decît prin înscrieri.”

### 39. Art. 557 alin. (1) din Codul civil:

„Încetarea proprietății comune pe cote-părți prin partaj poate fi cerută oricînd de către oricare dintre coproprietari dacă legea, contractul sau hotărîrea judecătorească nu prevede altfel.”

### 40. Art. 557 alin. (1) și (3) din Codul civil:

„Încetarea proprietății comune pe cote-părți prin partaj poate fi cerută oricînd de către oricare dintre coproprietari dacă legea, contractul sau hotărîrea judecătorească nu prevede altfel.

Partajul poate fi făcut prin contract de partaj între coproprietari sau, în absența unui contract de partaj, prin hotărîre judecătorească prin introducerea unei acțiuni de partaj de către oricare dintre coproprietari.”

### 41. 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.”

## MOTIVAREA INSTANȚEI

42. Cu referire la termenul de declarare a recursului, prevăzut la art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă sus-citat, instanța de recurs reține că recurentul a respectat acest termen.

43. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție a considerat că citarea participanților la proces nu este necesară pentru soluționarea problemelor ridicate în recurs. Argumentele au fost clar prezentate, iar toate aspectele juridice pot fi analizate și soluționate în mod obiectiv pe baza documentelor și înscrisurilor existente la dosar. Părțile au avut la dispoziție timp suficient și oportunitatea de a-și prezenta poziția în scris, precum și de a răspunde argumentelor expuse de celelalte părți.

44. Având în vedere că legea procedural civilă, care impune obligații noi anulează sau reduce drepturile procedurale ale participanților la proces, limitează exercitarea unor drepturi ori stabilește sancțiuni procedurale noi sau suplimentare, nu are putere retroactivă, recursul declarat de către Iurii Vahovschi, până la data intrării în vigoare a Legii nr. 246 din 31 iulie 2023 va fi examinat în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii acestuia, însă procedura de examinare conform noilor reglementări.

45. Analizând decizia și încheierea din 29 martie 2023 a Curții de Apel Chișinău, în limitele controlului de legalitate și în raport cu criticile formulate în recurs, pe baza materialelor dosarului și a normelor de drept aplicabile, Completul de judecată a constatat că recursul este întemeiat. Prin urmare, acesta urmează să fie admis, cu casarea deciziei și încheierii instanței

de apel și a hotărârii instanței de fond. Cauza va fi trimisă spre rejudecare în instanța de apel, din motivele detaliate în continuare.

46. Probatoriul acumulat la materialele dosarului demonstrează că, apartamentul nr. \*\*\*\*\*, situat pe strada \*\*\*\*\*, municipiul Chișinău, având numărul cadastral \*\*\*\*\*, aparține cu drept de proprietate pe cote-părți astfel:

1. Iurii Vahovschi deține:

- 1/3 cotă-parte, conform certificatului de determinare a cotei-părți nr. 3069 din 25 iunie 2001;
- 1/3 cotă-parte, conform certificatului de moștenitor nr. 2591 din 15 august 2003;

2. Alla Corchișco deține:

- 1/3 cotă-parte, conform contractului de donație nr. 2223 din 29 mai 2008.

Acest fapt este confirmat prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile (f.d.18).

47. La data de 11 noiembrie 2021, reclamanta Alla Corchișco a depus o cerere de chemare în judecată împotriva lui Iurii Vahovschi, solicitând încetarea regimului de proprietate comună pe cote-părți prin partajarea apartamentului nr. \*\*\*\*\*, situat pe strada \*\*\*\*\*, municipiul Chișinău. Reclamanta a solicitat vânzarea bunului imobil la licitație publică și distribuirea prețului obținut în urma vânzării proporțional cu cotele-părți ale coproprietarilor, astfel: 1/3 din preț pentru reclamanta Alla Corchișco și 2/3 din preț pentru pârâtul Iurii Vahovschi.

48. Prima instanță, fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prin hotărârea din 5 septembrie 2022, a admis acțiunea. A încetat proprietatea comună pe cote-părți prin partajarea apartamentului nr. \*\*\*\*\* din str. N. Zelinski 32/3, mun. Chișinău, număr cadastral \*\*\*\*\*, prin vânzarea acestuia la licitație și distribuirea prețului obținut către coproprietari proporțional cotei-părți a fiecăruia, după cum urmează: Allei Corchișco – 1/3 cotă-parte și lui Iurii Vahovschi – 2/3 cotă-parte. A încasat de la Iurii Vahovschi, în beneficiul statului, suma de 4651,23 lei cu titlu de taxă de stat și suma de 13,90 lei cu titlu de cheltuieli pentru citare.

49. Examinând cauza în ordine de apel, prin decizia din 29 martie 2023 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins din lipsă de temei, apelul declarat de Iurii Vahovschi. A menținut hotărârea din 5 septembrie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

50. De asemenea, prin încheierea din 29 martie 2023 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins ca neîntemeiat demersul apelantului Iurii Vahovschi privind numirea expertizei judiciare privind evaluarea bunului imobil.

51. Judecând cauza în ordine de recurs, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție constată că instanța de apel, în exercitarea atribuțiilor de verificare a legalității și temeiniciei hotărârii atacate, nu a analizat situația de fapt în mod exhaustiv. Instanța de apel nu a clarificat toate circumstanțele relevante ale cauzei și raporturile juridice care au importanță pentru soluționarea litigiului. De asemenea, aceasta nu a oferit o apreciere corespunzătoare probelor administrate în dosar, ceea ce include și aplicarea corectă a normelor de drept material.

52. Completul de judecată subliniază că articolul 561 din Codul civil reglementează partajul bunurilor aflate în proprietate comună pe cote-părți, stabilind că acesta trebuie să fie realizat în natură, proporțional cu cotele-părți ale coproprietarilor, atunci când acest lucru este posibil. În cazul în care bunul este indivizibil sau nu poate fi comod partajat în natură, articolul prevede două alternative.

53. Prima opțiune constă în atribuirea întregului bun unuia sau mai multor coproprietari, cu obligația de a plăti celorlalți o sultă proporțională cotelor-părți, această soluție fiind aplicabilă la cererea unui coproprietar sau la cererea comună a mai multor coproprietari.

54. A doua opțiune implică vânzarea bunului fie în modul convenit de coproprietari, fie, în lipsa unui acord, prin licitație publică, cu distribuirea prețului obținut proporțional cotelor-părți.

55. În speța privind partajul apartamentului situat pe strada \*\*\*\*\*, municipiul Chișinău, instanțele inferioare au constatat în mod corect că bunul este indivizibil și nu poate fi partajat în natură.

56. Totuși, aplicarea prevederilor articolului 561 alin. (2) lit. b) din Codul civil, care prevede vânzarea bunului la licitație, fără a examina în prealabil posibilitatea atribuirii întregului apartament lui Iurii Vahovschi, cu obligația acestuia de a plăti Allei Corchișco o sultă proporțională cotelor-părți, s-a dovedit a fi prematură. Aceasta, cu atât mai mult cu cât din actele dosarului rezultă cert că Iurii Vahovschi a solicitat în mod expres atribuirea întregului imobil, asumându-și obligația de a compensa partea de 1/3 deținută de Alla Corchișco.

57. În acest context, Completul de judecată apreciază ca fiind neîntemeiată concluzia instanței de apel conform căreia Iurii Vahovschi nu a prezentat o ofertă concretă privind valoarea sultei și modalitatea de plată. Instanța de apel avea obligația de a stabili mai întâi valoarea de piață a bunului imobil, acesta fiind un aspect fundamental pentru soluționarea corectă a cauzei. Doar după clarificarea acestui element esențial se putea decide asupra necesității vânzării apartamentului prin licitație. Neefectuarea

acestor demersuri reprezintă o omisiune care a influențat negativ fundamentarea deciziei.

58. Ținând cont de faptul că Iurii Vahovschi deține o cotă-parte majoritară, respectiv 2/3 din apartamentul situat pe strada \*\*\*\*\*, municipiul Chișinău, și și-a exprimat disponibilitatea de a plăti Allei Corchișco o sultă corespunzătoare cotei de 1/3 deținută de aceasta, instanța de apel avea obligația să depună toate eforturile necesare pentru a clarifica posibilitatea aplicării acestei modalități de partajare. Aceasta include analizarea tuturor circumstanțelor relevante și adoptarea unei soluții care să respecte atât drepturile coproprietarilor, cât și principiile proporționalității și echității.

59. În acest sens, era absolut necesar să se respecte drepturile și interesele legitime ale ambilor participanți la proces, asigurându-se o analiză completă și echilibrată a situației. Instanța de apel avea obligația de a explora toate opțiunile disponibile care ar fi putut conduce la o soluție justă și rezonabilă, garantând astfel o aplicare corectă a legii și evitând prejudicii disproporționate pentru oricare dintre părți.

60. Rejudecând cauza, instanța de apel va trebui să analizeze cu atenție faptul că Iurii Vahovschi locuiește în apartamentul aflat în litigiu și să determine dacă acesta constituie singurul său loc de trai. Această circumstanță are o relevanță deosebită, deoarece vânzarea bunului la licitație ar putea genera consecințe disproporționate, privând coproprietarul majoritar de locuință. Deținerea unei cote de 2/3 reflectă o legătură substanțială a acestuia cu imobilul, iar instanța de apel trebuie să evalueze cu grijă implicațiile sociale și personale ale unei asemenea măsuri. În acest context, instanța de apel ar trebui să exploreze alte soluții viabile care să respecte drepturile ambelor părți, evitând în același timp eventualele prejudicii disproporționate.

61. În acest context, instanța de apel ar trebui să analizeze posibilitatea de a atribui întregul apartament lui Iurii Vahovschi, obligându-l să plătească Allei Corchișco o sultă proporțională cu cota sa de 1/3. O astfel de soluție ar avea avantajul de a proteja dreptul la locuință al coproprietarului majoritar, care deja ocupă imobilul, și ar evita necesitatea organizării unei licitații. Vânzarea la licitație ar putea genera incertitudini atât în privința obținerii unui preț corect, cât și în ceea ce privește distribuirea rapidă a valorii obținute. Atribuirea bunului în acest mod ar reprezenta o soluție mai eficientă și mai echitabilă, care să țină cont de interesele legitime ale ambelor părți.

62. Or, modalitățile de partajare a bunului imobil nu sunt cumulative, ci alternative, fiecare dintre acestea urmează să fie analizată separat în cadrul partajului. Partajul prin licitație reprezintă ultima opțiune posibilă, fiind

aplicabil doar în situația în care celelalte modalități nu rezultă din probele și circumstanțele cauzei.

63. Pentru a asigura o soluționare echitabilă, instanța de apel ar trebui să reanalizeze posibilitatea dispunerii unei expertize care să stabilească valoarea de piață a apartamentului. O astfel de expertiză ar oferi o bază obiectivă și solidă pentru determinarea cuantumului sultei, facilitând o decizie fundamentată pe date precise. Acest demers ar permite respectarea drepturilor ambelor părți, garantând totodată o aplicare corectă și echilibrată a legii. Prin clarificarea valorii bunului, instanța ar putea evita orice prejudicii disproporționate, contribuind la o soluționare justă și echilibrată a litigiului.

64. În consecință, instanța de recurs consideră că concluziile instanței de apel sunt superficiale și formulate într-un mod general, deoarece aceasta nu a clarificat toate circumstanțele relevante ale speței. Deși, conform caracterului devolutiv al apelului, instanța de apel avea obligația să rejudecă fondul cauzei în detaliu, abordând toate aspectele legate de pretențiile părților, aceasta a omis să analizeze în profunzime elementele esențiale pentru soluționarea corectă și echitabilă a litigiului.

65. Având în vedere cele enunțate, instanța de recurs concluzionează că instanța de apel nu a efectuat o analiză multiaspectuală și completă a tuturor probelor administrate în dosar, neținând cont de interconexiunea acestora. Prin urmare, decizia emisă de instanța de apel a fost rezultatul unei evaluări insuficient fundamentate, luate în mod pripit, fără a clarifica în mod adecvat toate circumstanțele esențiale ale cauzei.

66. Așadar, Completul de judecată subliniază că aspectele menționate anterior nu pot fi remediate în cadrul procedurii de recurs, având în vedere specificul acestora. Este esențial ca participanții la proces să beneficieze de o posibilitate reală de a-și prezenta apărarea și de a fi audiați de o instanță de apel competentă să examineze în mod detaliat și exhaustiv toate aspectele de fapt și de drept relevante pentru litigiu. Această cerință derivă din standardele stabilite de jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, cum ar fi în cauzele *A. Menarini Diagnostics S.R.L. vs Italia* (27 septembrie 2011, parag. 59), *Akaki Tchaghiashvili vs Georgia* (2 septembrie 2014, parag. 34), *Samardžić vs Serbia* și *Gohe și alții vs Franța* (3 iulie 2018, parag. 41-43), care pun accent pe dreptul părților la un proces echitabil și la o evaluare corespunzătoare a chestiunilor esențiale ale cauzei.

67. Din considerentele menționate și având în vedere faptul că corectarea erorii instanței de apel la judecarea cauzei în ordine de recurs nu este posibilă, Completul de judecată ajunge la concluzia de a admite recursul depus de Iurii Vahovschi, de a casa decizia și încheierea din 29 martie 2023

a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 5 septembrie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și de a restitui cauza pentru rejudecare la Curtea de Apel Centru, în alt complet de judecată.

68. Ținând cont de rolul specific al instanței de recurs și de principiul preeminenței dreptului, este imperios ca, în cadrul reexaminării cauzei în ordine de apel, să fie remediate toate neajunsurile identificate în procedura inițială. Aceasta presupune o evaluare completă și corectă a tuturor aspectelor de fapt și de drept relevante, astfel încât să fie garantat un proces echitabil. Acest principiu este consacrat și în jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, inclusiv în cauzele *Baka vs Ungaria* (Marea Cameră, 23 iunie 2016, parag. 117) și *Zubac vs Croația* (Marea Cameră, 5 aprilie 2018, parag. 123-125), care subliniază obligația instanțelor de a corecta deficiențele și de a asigura respectarea deplină a drepturilor părților implicate în proces.

69. Ținând cont de cele expuse și în temeiul art. 445 alin. (1) lit. c) și (2) din Codul de procedură civilă,

#### COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Admite recursul depus de Iurii Vahovschi.

Casează integral decizia și încheierea din 29 martie 2023 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 5 septembrie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, și restituie cauza civilă, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Alla Corchișco împotriva lui Iurii Vahovschi privind partajarea bunului prin vânzarea acestuia la licitație și încasarea cheltuielilor de judecată, spre rejudecare la Curtea de Apel Centru, în alt complet de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Ion Malanciuc

Diana Stănilă