Dosarul nr.2-14696/25
2-25093620-12-25-02072025

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

16 decembrie 2025 mun.Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanța de judecată în componența:
Preşedinte de şedinţă, judecător Lorina Ciubotaru
Grefier Daniela Ciuntu

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Balan Oleg împotriva Alei Balan, S.R.L. „Oficiu Service”/ S.R.L. „Grafiti Busness”, S.R.L.„Alcom Plus” și Silvestru Petru, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan cu privire la ridicarea sechestrului/interdicției aplicate asupra bunului imobil, și

la cererea de chemare în judecată depusă de Balan Oleg împotriva Alei Balan și O.C.N. „Star Credit”, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Stoian Grigore cu privire la ridicarea sechestrului/interdicției aplicate asupra bunului imobil,

c o n s t a t ă:

ÎN FAPT

1. La 27 iunie 2025 Balan Oleg a depus cerere de chemare în judecată împotriva Alei Balan, S.R.L. „Oficiu Service”/ S.R.L. „Grafiti Business”, S.R.L. „Alcom Plus” și Silvestru Petru, intervenient accesoriu, executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan, cu privire la ridicarea sechestrului/interdicției aplicate asupra bunului imobil. (f.d.4-8; vol. I)
2. În motivarea acțiunii Balan Oleg a indicat că la 13 iunie 2025 a ridicat de la I.P. „Cadastrul bunurilor imobile” extrasul din Registrul Bunurilor Imobile privitor la bunul imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul *****.
3. Explică că din acest extras a aflat că asupra bunul imobil menționat sunt puse mai multe interdicții după cum urmează:
   a) Interdicția privind înstrăinarea bunului înregistrată la data de 08.11.2016, prin încheierea nr. 060-1674/16 din 08 noiembrie 2016, eliberată de Executorul judecătoresc Ciobanii Ruslan (pct. 2 din Subcapitolul III din extras).
   b) Interdicția înregistrată la data de 05 septembrie 2018, prin încheierea nr. 060-1963/18 din 17.08.2018, eliberată de Executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan (pct. 3 din Subcapitolul III din extras).
   c) Interdicția privind înstrăinarea bunului, înregistrată la data de 16.06.2021, prin încheierea nr. 060-2365/2020 din 16.06.2021, eliberată de Executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan (pct. 4 din Subcapitolul III din extras).
4. Precizează că bunul imobil menționat este proprietatea sa și îi aparține în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 12 decembrie 1997, trecut în Registrul Bunurilor Imobile al S.C.T. „*****” al I.P. „Cadastrul bunurilor imobile”, cu nr. 5501/12/3219 la 24 februarie 2012.

5. Comunică că, la 13 iunie 2025 nu cunoștea conținutul acestor acte pentru că niciodată nu i-au fost aduse la cunoștință. S-a adresat cu cerere prealabilă către executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan și a solicitat eliberarea încheierilor, precum și a actele ce au servit ca temei la aplicarea și înregistrarea interdicțiilor pe bunul imobil.

6. La 20 iunie 2025 la sediul executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan, i-au fost eliberate mai multe acte, printre care: încheierea nr. 060-1674/16 din 08 noiembrie 2016, titlu executoriu din 25 februarie 2016 (dosar număr 2-1826/15) eliberat de Judecătoria Centru, mun. Chișinău, titlu executoriu din 26 iunie 2018 (dosar număr 2-1023/17) eliberat de Judecătoria Hîncești, sediul *****, act de preluare a executării nr. 060-1674/16 din 04 noiembrie 2016; încheierea nr. 060-2365/2020 din 16 iunie 2021, titlu executoriu din 05 noiembrie 2020 (dosar număr 2- 2900/17) eliberat de Judecătoria Centru, mun. Chișinău.

7. Susține că nu este și nu a fost parte (creditor, debitor) într-o procedură de executare aflată în gestiunea executorului judecătoresc Ciobanu Ruslan. Nu figurează în calitate de debitor în titlurile de executare, iar pretențiile înaintate de creditorii S.R.L. „Oficiu Service” (actualmente S.R.L. „Grafiti Busness”) și Silvestru Petru nu-i sunt opozabile sub nici un aspect.

8. Accentuează că pe bunul imobil, pe care îl deține în proprietate, sunt aplicate mai multe interdicții, ceea ce face imposibilă dispunerea de acest bun ca și proprietar, fiindu-i create limitări și îngrădiri, încalcându-se art.1 din Protocolul nr. 1 CEDO.

9. Argumentează că dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, iar potrivit extrasului este unicul proprietar (cotă-parte 1.0) al bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul *****, fapt ce se deduce din pct. 2.1 al subcap. II.

10. Consideră că instanța de judecată urmează să dispună ridicarea interdicțiilor aplicate în temeiul încheierilor executorului judecătoresc Ciobanu Ruslan nr. 060-1674/16 din 08 noiembrie 2016, nr. 060-1963/18 din 17 august 2018 și nr. 060-2365/2020 din 16 iunie 2021, înregistrate de I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** și restabilirea dreptului său de proprietate în partea ce ține de dispunerea asupra acestui bun.

11. Nu înțelege din care raționamente executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan intenționează să înstrăineze bunul său pentru stingerea datoriilor debitorului Balan Ala în procedura de executare nr.060-2365/2020 din 14 iunie 2021.

12. Astfel, reclamantul Balan Oleg solicită: 1) ridicarea interdicției aplicată în temeiul încheierii executorului judecătoresc Ciobanu Ruslan nr. 060-1674/16 din 08 noiembrie 2016, care a fost înregistrată pe 08 noiembrie 2016 la I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile", asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****; 2) ridicarea interdicției aplicată în temeiul încheierii executorului judecătoresc Ciobanu Ruslan nr. 060-1963/18 din 17 august 2018, care a fost înregistrată pe 05 septembrie 2018 la I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile", asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****; 3) ridicarea interdicției aplicată în temeiul încheierii executorului judecătoresc Ciobanu Ruslan nr. nr. 060-2365/2020 din 16 iunie 2021, care a fost înregistrată pe 16 iunie 2021 la I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****.

13. *La 05 august 2025 intervenient accesoriu executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan a depus referință la cererea de chemare în judecată solicitând respingerea acesteia ca neîntemeiată. (f.d.29 vol. I)*

14. În susținerea poziții a indicat că în procedura de executare se află documentele executorii:
    a) Nr. 2-1826/15 din 25 februarie 2016 emis de către Judecătoria Centru, privind încasarea în mod solidar de la S.R.L. „Alacom Plus" și Balan Ala Petru în beneficiul lui S.R.L. „Oficiu Service" datoria în sumă totală de 12710,54 lei.
    b) Nr. 2-1023/17 din 26 iunie 2018 emis de Judecătoria Hîncești, sediul *****, privind încasarea de la debitorul Balan Ala Petru în beneficiul creditorului S.R.L. „Oficiu Servicedatoria în sumă totală de 1190 lei.
    c) Nr. 2-2900/2017 din 05 noiembrie 2020 emis de Judecătoria Chișinău, sediul Centru privind încasarea de la debitorul Balan Ala în beneficiul creditorului Silvestru Petru datoria în sumă totală de 178061,25 lei.

15. Argumentează că, în urma intentării procedurii executorii și în rezultatul investigațiilor întreprinse, s-a stabilit că debitorul nu deține bunuri imobile/mobile care ar putea fi urmărite, iar în urma examinării prealabile a stării materiale a debitorului s-a stabilit că unicul bun ce ar putea fi urmărit în scopul stingerii creanței, conform documentului executoriu, îl constituie bunul imobil cu nr. cadastral ***** situat în extravilanul ***** și mijlocul de transport de model *****, n/î *****, ce-i aparțin cu drept de proprietate lui Balan Oleg, soțul debitorului Balan Ala.

16. Invocă că bunurile dobândite de către soți în timpul căsătoriei sunt supuse regimului proprietății în devălmășie, iar fiecare soț răspunde pentru obligațiile proprii cu bunurile proprietate personală și cu cota-parte din proprietatea în devălmășie, care poate fi determinată de către instanța judecătorească la cererea creditorului. Soții răspund cu întreg patrimoniul lor pentru obligațiile care au fost asumate în interesul familiei, fie și numai de unul dintre ei, precum și pentru repararea prejudiciului cauzat ca urmare a săvârșirii de către ei a unei infracțiuni, dacă prin aceasta au sporit bunurile comune ale soților.

17. Explică că în scopul asigurării executării documentului executoriu nominalizat și neadmiterii înstrăinării bunurilor soțului debitorului Balan Ala, s-a dispus prin încheierile nr. 060-1674/16 din 08 noiembrie 2016, nr. 060-1963/18 din 17 august 2018 și nr. 060-2365/2020 din 16 iunie 2021 aplicarea măsurilor de asigurare, prin aplicarea sechestrului, interdicțiilor asupra bunurilor mobile și imobile.

18. Precizează că întrucât bunurile erau dobândite în timpul căsătoriei și constituiau proprietate comună în devălmășie, pentru a putea fi urmărită cota-parte a debitorului Balan Ala și a fi utilizată în scopul stingerii creanței față de creditori, a apărut necesitatea de a stabili cotele-părți ideale.

19. Astfel prin hotărârea nr. 2-1023/2017 din 26 iunie 2018 emisă de Judecătoria Hîncești, sediul Central s-a dispus stabilirea a 1/2 cota-parte ideală din bunul imobil situat în extravilanul ***** și din mijlocul de transport de model *****, n/î *****.

20. Remarcă că deși a trecut o perioadă de aproximativ 7 ani de la momentul intentării procedurilor de executare, debitorul nu și-a onorat obligațiile de a executa documentele executorii.

21. Menționează că la 18 iunie 2025 reclamantul Balan Oleg, coproprietarul și soțul debitorului Balan Ala s-a adresat cu o cerere privind eliberarea încheierilor în baza cărora s-a aplicat interdicții pe bunul imobil situat *****.

22. La 20 iunie 2025 la sediul executorului judecătoresc Ruslan Ciobanu, reclamantului i-au fost înmânate actele solicitate, precum și hotărârea nr. 2-1023/2017 din 26 iunie 2018 emisă de Judecătoria Hîncești, sediul Central prin care s-a dispus separarea cotelor-părți din bunuri proprietate comună în devălmășie.

23. Consideră neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de către reclamant întrucât circumstanțele expuse coroborate cu normele de drept, demonstrează caracterul legal al actului contestat.

24. *Tot la 27 iunie 2025 Balan Oleg a depus cerere de chemare în judecată împotriva Alei Balan și O.C.N. „Star Credit", intervenient accesoriu executorul judecătoresc Stoian Grigore cu privire la ridicarea sechestrului. (f.d.3-6; vol. II)*

25. În motivarea acțiunii Balan Oleg a indicat că la 13 iunie 2025 a ridicat de la I.P. „Cadastrul bunurilor imobile" extrasul din Registrul Bunurilor Imobile privitor la bunul imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul *****, potrivit căruia a aflat că acest bun imobil este supus interdicției, înregistrate la 08 august 2023, prin încheierea nr. 176-17441/2023 din 02 august 2023 emisă de executorul judecătoresc Stoian Grigore (pct. 6 din Subcapitolul III din extras).

26. Precizează că bunul imobil menționat este proprietatea sa și îi aparține în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 12.12.1997, trecut în Registrul Bunurilor Imobile al S.C.T. „*****" al I.P. „Cadastrul bunurilor imobile", cu nr. 5501/12/3219 la 24 februarie 2012.

27. Comunică că, la 13 iunie 2025, nu cunoștea conținutul acestui act pentru că niciodată nu i-au fost adusă la cunoștință. S-a adresat cu cerere prealabilă către executorul judecătoresc Stoian Grigore și a solicitat eliberarea încheierii, precum și a actelor ce au servit ca temei la aplicarea și înregistrarea interdicțiilor pe bunul imobil, însă nu a primit răspuns.

28. Susține că nu este și nu a fost parte (creditor, debitor) într-o procedură de executare aflată în gestiunea executorului judecătoresc Stoian Grigore. În procedura executorului judecătoresc Stoian Grigore se află în gestiune procedura de executare inițiată în baza titlului de executare emis ca urmare a pronunțării hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 29 iulie 2016, prin care s-a dispus încasarea din contul Alei Balan în beneficiul lui S.R.L. „Kirsan-Invest" a datoriei în mărime de 19941,48 lei. Ulterior, S.R.L. „Kirsan-Invest" a fost succedat în drepturi de către pîrîtul O.C.N. „Star Credit" S.R.L.

29. Remarcă că nu figurează în calitate de debitor în titlul de executare, iar pretențiile înaintate de creditorul S.R.L. „Kirsan-Invest" (actualul O.C.N. „Star Credit") nu-i sunt opozabile.

30. Argumentează că dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, iar potrivit extrasului el este unicul proprietar (cotă-parte 1.0) al bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul *****, fapt ce se deduce din pct. 2.1 al subcap. II.

31. Consideră că instanța de judecată urmează să dispună ridicarea interdicției aplicate în temeiul încheierii executorului judecătoresc Stoian Grigore nr. 176-17441/2023 din 02

august 2023, înregistrată la 08 august 2023 la I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** și restabilirea dreptului său de proprietate în partea ce ține de dispunerea asupra bunului imobil.

32. Nu înțelege din care raționamente executorul judecătoresc Stoian Grigore intenționează să înstrăineze bunul său pentru stingerea datoriilor debitorului Balan Ala, anume în procedura de executare nr. 176-17441/2023 din 08 august 2023. Menționează, că din informația pe care o posedă, cunoaște că Balan Ala și-a stins parțial datoria față de O.C.N. „Star Credit” S.R.L., fiind achitați 14 000 lei.

33. Susține că prin încheierea nr. 176-17441/2023 din 10 august 2023, executorul judecătoresc Stoian Grigore a dispus anunțarea în căutare cu reținerea și parcare forțată automobilul de model ***** MCV, n/î *****. Automobilul dat îi aparține cu drept de proprietate reclamantului, fapt ce se atestă prin adeverința nr. 753VP din 25 mai 2023 eliberată de ASP.

34. Potrivit procesului-verbal de sechestru/ridicare nr. 176-17441/2023, din 23 august 2023 eliberat de executorul Judecătoresc Stoian Grigore s-a dispus sechestrarea și ridicarea mijlocului de transport de model ***** MCV, n/î *****. Automobilul a fost evaluat la suma de 2000 euro, potrivit confirmării de înregistrare a gajului.

35. Apreciază că prin aplicarea interdicției pe bunul imobil cu nr. cadastral ***** este depășită cu mult valoarea datoriei indicată în titlul de executare.

36. Astfel, reclamantul Balan Oleg solicită ridicarea interdicției aplicată în temeiul încheierii executorului judecătoresc Stoian Grigore nr. 176-17441/2023 din 02 august 2023, care a fost înregistrată pe 08 august 2023 la I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** situat în extravilanul *****.

37. *La 24 iulie 2025 executorul judecătoresc Stoian Grigore a depus referință la cererea de chemare în judecată solicitând respingerea acesteia, ca fiind neîntemeiată* (f.d.27 vol.II).

38. În susținerea poziției a indicat că la data de 02 august 2023, conform actului nr.176-17441/2023 a fost preluat spre executare documentul executoriu nr. 2-1538/2016 din 29 iulie 2016 emis de Judecătoria Chișinău, sediu Centru, privind încasarea de la Balan Ala Petru în beneficiul lui S.R.L. „Kirsan-Invest” datoria în sumă totală de 19941,48 lei.

39. Explică că, în urma procesării bazelor de date ACCES WEB, CADASTRU, s-a stabilit că din 04 martie 1995 debitorul Balan Ala se află în relație de căsătorie cu Balan Oleg care deține în proprietate bun imobil cu nr. cadastral ***** situat în ***** și mijlocul de transport de model ***** MCV, 2008, n/î *****, procurat în timpul căsătoriei. Din acest motiv, conform art. 95 din Codul de executare (urmărirea bunurilor proprietate comună) prin încheierea nr.176-17441/2023 din 02 august 2023 s-a dispus aplicarea interdicțiilor de înstrăinare asupra mijlocului de transport și bunului imobil înregistrat după Balan Oleg dobândit în timpul căsătoriei.

40. La 10 august 2023 executorul judecătoresc stagiar Malcic Radu s-a deplasat la adresa din ***** în vederea înmânării actelor de executare lui Balan Oleg și debitorului Balan Ala. La aceeași dată, Balan Oleg a recepționat contra semnătură încheierile de aplicare a interdicției asupra mijlocului de transport și a bunului imobil sus menționat.

41. La 23 august 2023 prin procesul-verbal nr.176-17441/2023, mijlocul de transport de model ***** MCV, 2008, n/î ***** a fost ridicat de la Balan Oleg, care a refuzat să semneze procesul-verbal de sechestru și ridicare.

42. La 05 septembrie 2023 în adresa sa a parvenit de la Judecătoria Chișinău, sediul Centru contestația lui Balan Oleg asupra încheierii nr.176-17441/2023 din 02 august 2023, prin care s-a dispus aplicarea interdicției de înstrăinare asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** și mijlocului de transport de model ***** MCV, 2008, n/î *****.

43. *La 08 octombrie 2025 reclamantul Balan Oleg a înaintat obiecții la referința depusă de executorul judecătoresc Stoian Grigore invocând că* executorul judecătoresc omite să facă referire la faptul că pârâta Ala Balan a stins parțial datoria de 19.941,48 lei, achitând suma de 12000 lei, iar acest fapt se atestă prin ordinele de încasare a numerarului. Cât privește sumele indicate în borderou, 2922,30 lei și 1994,14 lei, acestea urmează a fi determinate prin hotărârea instanței de judecată, ținând cont că nu sunt recunoscute de părți. Apreciază că suma de 49806 lei este una insinuată de executorul judecătoresc, care în mod cert nu va fi achitată întrucât proveniența acesteia nu are un suport legal.

44. Accentuează că titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 12 decembrie 1997 a fost eliberat în urma actului de stat pentru dreptul de folosire a terenului nr.***** din 1989. Judecătorie Supreme (actualmente Curtea Supremă de Justiție) i-a fost transmis în folosință un lot de teren în mărime de 6,55 ha în localitatea Dănceni, de către Comitetul executiv Kutuzov, cu scopul organizării întovărășirii de pomicultori ”Dănceni”, de către angajații Judecătoriei Supreme. În aprilie 1989 era membru al întovărășirii de pomicultori ,,Dănceni”, deoarece activa în cadrul Judecătoriei Supreme.

45. Reclamantul susține că, potrivit contractului de vânzare-cumpărare a lotului din 21 decembrie 1994 a procurat lotul de teren cu suprafața de 600 m.p./6 ari de la Primăria **********, achitând prețul integral la data încheierii contractului, fapt specificat în contract. Totodată, remarcă că s-a căsătorit cu pârâta Ala Balan la 04 martie 1995. Din acest considerent, apreciază că terenul amplasat în ***** nu constituie un bun imobil obținut în timpul căsătoriei. Precizează că, deși bunul a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile la 24 februarie 2012 acest bun a fost procurat de către dânsul la 21 decembrie 1994.

46. Argumentează că art. 9 din Legea cu privire la proprietate nr. 459 din 22 ianuarie 1991, prevedea că dreptul de proprietate apare pe baza producerii sau dobândirii bunurilor în urma unei tranzacții, prin moștenire, prin restabilirea dreptului de proprietate, prin alte mijloace care nu contravin legislației Republicii Moldova.

47. Consideră că aplicarea interdicției pe bunul imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în *****, este ilegală și prin actele anexate la referință se atestă că bunul este proprietatea sa exclusivă. Totodată conchide că este depășită cu mult valoarea materială a bunurilor pe care s-au aplicat interdicțiile în coraport cu datoria indicată în titlul de executare. Afirmă că pârâta Ala Balan colaborează și achită benevol datoria, iar din acest considerent susține că intervenientul accesoriu abuzează de drepturile sale indicate în art. 22 din Codul de executare.

48. Conchide că, în vederea prevenirii unor consecințe defavorabile pentru proprietatea sa, solicită admiterea cererii de chemare în judecată.

49. *Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 04 noiembrie 2025* s-a conexat într-o singură procedură cauza civilă nr. cauza civilă nr. 2-14696/2025 intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Balan Oleg împotriva Alei Balan, S.R.L.„Oficiu Service”/ S.R.L. „Grafiti Busness”, S.R.L.„Alcom Plus” și Silvestru Petru, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan cu privire la ridicarea sechestrului cu cauza civilă nr. 25-1174/2025 intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Balan Oleg împotriva lui Balan Ala și O.C.N. „Star Credit”S.R.L., intervenient accesoriu executorul judecătoresc Stoian Grigore privind ridicarea sechestrului. (f.d.63-64 vol.I)

POZIȚIA PARTICIPANȚILOR ÎN ȘEDINȚĂ

50. În ședința de judecată reclamantul Balan Oleg nu s-a prezentat, fiind citat în mod legal despre data, ora și locul examinării cauzei, dar prin cererea din 08.10.2025 a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa. (f.d.69 vol I/ f.d.42; vol II)

51. Pârâții și intervenienții accesorii nu s-au prezentat, deși au fost înștiințați în mod legal despre data, ora și locul examinării cauzei, nu au comunicat motivele neprezentării și instanța de judecată a dispus examinarea cauzei civile în lipsa acestora. (f.d.67-75, 77 vol. I)

LEGISLAȚIE RELEVANTĂ

52. Art. 510 din Codul civil,

> „(2) În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

53. Art. 553 din Codul civil,

> „(1) Creditorii unui coproprietar pot urmări cota-parte ideală a acestuia din bunurile proprietate comună pe cote-părţi sau pot cere instanţei de judecată partajarea bunului, caz în care urmărirea se face asupra părţii din bun sau, după caz, asupra sumei de bani cuvenite debitorului.”

54. Art. 572 din Codul civil,

> „(1) Bunurile dobîndite de soţi în timpul căsătoriei sunt proprietatea lor comună în devălmăşie dacă, în conformitate cu legea sau contractul încheiat între ei, nu este stabilit un alt regim juridic pentru aceste bunuri.
> (2) Orice bun dobîndit de soţi în timpul căsătoriei se prezumă proprietate comună în devălmăşie pînă la proba contrară.
> (3) În cazul în care bunul comun reprezintă un drept care, conform legii, se dobîndește prin înregistrare într-un registru de publicitate, iar dreptul este înregistrat doar în folosul unuia dintre soți, oricare dintre soți poate cere să se noteze în registrul de publicitate calitatea acelui drept de bun comun al soților. În lipsa acestei notări, față de terțul dobînditor al dreptului înregistrat ori al unei grevări asupra acelui drept nu se poate invoca calitatea lui de bun comun al soților, cu excepția cazului în care se va demonstra că dobînditorul a cunoscut această calitate pe altă cale.”

55. Art. 19 din Codul familiei,

> „(1) Bunurile dobândite de către soţi în timpul căsătoriei sunt supuse regimului proprietăţii în devălmăşie.”

56. Art. 20 din Codul familiei,

„(1) Bunurile dobândite de către soţi în timpul căsătoriei aparţin ambilor cu drept de proprietate în devălmăşie, conform legislaţiei.

(3) Sunt proprietate în devălmăşie a soţilor bunurile mobile şi imobile, valorile mobiliare, depunerile şi cotele de participaţie în capitalul social din instituţiile financiare sau societăţile comerciale, care au fost construite, constituite, procurate sau făcute din contul mijloacelor comune, precum şi alte bunuri dobîndite în timpul căsătoriei, chiar dacă sînt procurate sau depuse pe numele unuia dintre soţi.

(4) Dreptul la proprietate în devălmăşie se extinde şi asupra soţului care nu a avut un venit propriu, fiind ocupat cu gospodăria casnică, cu educaţia copiilor sau din alte motive temeinice.

(5) Sunt proprietate în devălmăşie a soţilor bunurile care au fost dobîndite din ziua înregistrării căsătoriei pînă în ziua încetării acesteia.

57. Art. 22 din Codul familiei,

„(1) Bunurile care au aparţinut fiecăruia dintre soţi până la înregistrarea căsătoriei şi bunurile primite în dar, obţinute prin moştenire sau în baza altor convenţii gratuite de către unul dintre soţi în timpul căsătoriei, sînt proprietate personală a fiecăruia dintre soţi.”

58. Art. 24 din Codul familiei,

„(1) Fiecare soţ răspunde pentru obligaţiile proprii cu bunurile proprietate personală şi cu cota-parte din proprietatea în devălmăşie, care poate fi determinată de către instanţa judecătorească la cererea creditorului.
(2) Soţii răspund cu întreg patrimoniul lor pentru obligaţiile care au fost asumate în interesul familiei, fie şi numai de unul dintre ei, precum şi pentru repararea prejudiciului cauzat ca urmare a săvârşirii de către ei a unei infracţiuni, dacă prin aceasta au sporit bunurile comune ale soţilor.”

59. Art. 166 din Codul familiei,

„Reglementările privind proprietatea în devălmăşie a soţilor şi privind proprietatea personală a fiecăruia dintre soţi, prevăzute la art.20-23, se vor aplica proprietăţii obţinute de către soţi (unul dintre soţi) după intrarea în vigoare a prezentului cod.”

60. Art. 95 din Codul de executare,

„(1) Urmărirea unei cote-părţi din bunurile proprietate comună pe cote-părţi şi în devălmăşie, inclusiv a celor indivizibile, se efectuează conform regulilor stabilite la art.553 din Codul civil.”

61. Art. 164 din Codul de executare,

„(1) Dacă o altă persoană consideră că sechestrul a fost aplicat pe bunurile ce îi aparţin cu titlu de proprietate, ea poate intenta în procedură contencioasă o acţiune de ridicare a sechestrului.

(2) Prejudiciile cauzate ca urmare a anulării actului de sechestru, dacă nu rezultă din acţiunile debitorului prevăzute la art.44 alin.(3) din prezencvtul cod, sînt opozabile părţii care a solicitat aplicarea sechestrului, cu excepţia bunurilor dreptul de proprietate asupra cărora este supus înregistrării obligatorii de stat.

(3) Acţiunea de ridicare a sechestrului (radierea din actul de inventar) se intentează împotriva debitorului şi creditorului urmăritor. Dacă sechestrarea (inventarierea) bunurilor s-a făcut în temeiul unei hotărâri penale privind confiscarea bunurilor, persoana condamnată şi organul financiar respectiv vor figura în calitate de pârât.

(4) Acţiunea de ridicare a sechestrului depusă de terţi se examinează în procedură contencioasă în condiţiile Codului de procedură civilă. Hotărârea judecătorească poate fi contestată cu apel. Decizia instanţei de apel nu se supune recursului, fiind definitivă şi irevocabilă de la pronunţare."

MOTIVAREA INSTANȚEI

62. Examinând cererile de chemare în judecată, verificând argumentele participanților la proces, prin prisma probatoriului administrat și cadrului legal relevant, instanța de judecată consideră necesar de respinge integral ambele acțiuni din următoarele motive.

63. În cadrul ședinței de judecată s-a stabilit că Balan Oleg prin ambele cereri de chemare în judecată solicită ridicarea interdicțiilor aplicate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul ***** ce îi aparține cu drept de proprietate prin încheierile nr. 060-1674/16 din 08 noiembrie 2016, nr. 060-1963/18 din 17 august 2018 și nr. 060-2365/2020 din 16 iunie 2021 emise de executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan, precum și încheierea nr. 176-17441/2023 din 02 august 2023 emisă de executorul judecătoresc Stoian Grigore în cadrul procedurilor de executare intentate în privința debitorului Balan Ala.

64. Pentru claritate, instanța de judecată menționează că, deși prin cererile de chemare în judecată se solicită ridicarea sechestrului aplicat prin încheieri diferite, bunul imobil vizat este același, iar temeiurile de fapt și de drept, precum și probele anexate sunt comune. Prin urmare, instanța va analiza și da apreciere temeiniciei celor două acțiuni împreună.

65. Instanța de judecată constată că din extrasul din Registrul Bunurilor Imobile rezultă că bunul imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul ***** aparține cu drept de proprietate reclamantului Balan Oleg în temeiul titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.***** din 12 decembrie 1997 (5501/12/3219), înregistrat la 24 februarie 2012. (f.d.11 vol.I)

66. Tot din extras, rezultă că asupra bunul imobil sunt aplicate următoarele interdicții:
    1) Încheierea nr. 060-1674/16 din 08 noiembrie 2016, eliberată de executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan (pct. 2 din Subcapitolul III din extras).
    2) Încheierea nr. 060-1963/18 din 17 august 2018, eliberată de executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan (pct. 3 din Subcapitolul III din extras).
    3) Încheierea nr. 060-2365/2020 din 16 iunie 2021, eliberată de executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan (pct. 4 din Subcapitolul III din extras).
    4) Încheierea nr. 176-17441/2023 din 02 august 2023, eliberată de executorul judecătoresc Stoian Grigore (pct. 6 din Subcapitolul III din extras). (f.d.11, vol. I)

67. În acest context, instanța de judecată a stabilit că prin încheierea nr. 060-1674/16 din 08 noiembrie 2016 executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan a dispus aplicarea interdicției privind înstrăinarea bunului imobil cu nr. cadastral ***** ce aparține cu drept de proprietate lui Balan Oleg, în scopul asigurării executării documentului executoriu nr. 2-1826/25 din 25 februarie 2016 emis de Judecătoria Centru, mun. Chișinău privind încasarea în mod solidar de la S.R.L. „Alacom Plus" și Balan Ala în beneficiul S.R.L: „Oficiu-Service" a datoriei în sumă totală de 11210,54 lei. (f.d.13-14; vol.I)

68. Prin încheierea nr. 060-1963/18 din 17 august 2018 executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan a dispus aplicarea măsurilor de asigurare a executării documentului executoriu în privința bunurilor soțului debitorului Balan Oleg, fiind-i interzis Departamentului cadastru al ASP efectuarea oricăror tranzacții în privința bunurilor imobile ce aparțin cu drept de proprietate acestuia, până la încasarea datoriilor. Încheierea a fost emisă în vederea executării documentului executoriu nr. 2-1023/17 din 26 iunie 2018 emis de Judecătoria Hîncești, sediul Ialoveni privind încasarea de la debitorul Balan Ala în beneficiul S.R.L. „Oficiu Service" datoria în sumă totală de 1190 lei. (f.d.15; f.d.41; vol.I)

69. Prin încheierea nr. 060-2365/2020 din 16 iunie 2021 executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan a dispus aplicarea interdicției privind înstrăinarea bunului imobil cu nr. cadastral ***** ce aparține cu drept de proprietate lui Balan Oleg, în scopul asigurării executării documentului executoriu nr. 2-2900/2017 din 05 noiembrie 2020 emis de Judecătoria Chișinău privind încasarea de la Balan Ala în beneficiul lui Silvestru Petru a datoriei în sumă totală de 178061,25 lei. (f.d.18-19; vol.I)

70. Prin încheierea nr. 176-17441/2023 din 02 august 2023 executorul judecătoresc Stoian Grigore a dispus aplicarea sechestrului pe bunurile mobile și imobile, precum și pe mijloacele bănești ale debitorului Balan Ala, în limita sumei de 19941,48 lei încasată în beneficiul S.R.L. Kirsan-Invest" în scopul executării documentului executoriu nr.2-1538/2016 din 29.07.2016 emis de Judecătoria Centru mun.Chișinău. De asemenea, a fost stabilită interdicția de înstrăinare asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** înregistrat pe numele lui Balan Oleg. (f.d.9,13 vol.II)

71. Potrivit certificatului de căsătorie *****, Balan Oleg a încheiat căsătoria cu Frunza Ala la 04 martie 1995, care a luat numele după căsătorie Balan (f.d.56).

72. Conform art. 510 alin. (2) din Codul civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândeşte la data înscrierii în registrul bunurilor imobile. Această normă consacră principiul efectului constitutiv al înregistrării drepturilor reale imobiliare, ceea ce presupune că actele juridice sau titlurile care preced înregistrarea constituie temei al dobândirii, însă dreptul real propriu-zis ia naştere juridic numai la data înregistrării în registrul bunurilor imobile.

73. În cauza dedusă judecății, reclamantul Balan Oleg a obținut dreptul de proprietate în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.***** din 12 decembrie 1997, adică ulterior încheierii căsătoriei cu Balan Ala, dar și înregistrării în Registrul bunurilor Imobile ce a avut loc la 24 februarie 2012.

74. Conform art. 19 alin. (1) în coroborare cu art. 20 din Codul familiei, precum și art. 572 alin. (1) din Codul civil, bunurile dobândite de soți în timpul căsătoriei sunt proprietate comună în devălmășie, indiferent pe numele cui sunt înregistrate. Această regulă

funcționează dacă bunul nu se încadrează în categoria bunurilor proprii ale unuia dintre soți.

75. Articolul 22 din Codul familiei stabilește care sunt bunurile proprii ale soțului (a se vedea par.57.

76. Așadar, reieșind din circumstanțele stabilite și prevederile legale citate, se atestă bunul imobil litigios a fost dobândit de către soți în timpul căsătoriei și respectiv constituie proprietate comună în devălmășie.

77. Mai mult decât atât, din conținutul art. 572 alin. (2) din Codul civil, rezultă că orice bun dobândit de soți în timpul căsătoriei se prezumă a fi proprietate comună în devălmășie, până la proba contrară.

78. În acest context, instanța de judecată reține că această prezumție legală nu a fost răsturnată, întrucât argumentele invocate de reclamant nu sunt apte să dovedească caracterul exclusiv al dreptului său.

79. În primul rând, instanța de judecată apreciază critic obiecția reclamantului că potrivit extrasului din Registrul Bunurilor Imobile el este unicul proprietar al bunului imobil cu nr. cadastral *****. Or, conform art. 572 alin. (3) din Codul civil, în cazul în care bunul comun reprezintă un drept care, conform legii, se dobândește prin înregistrare într-un registru de publicitate, iar dreptul este înregistrat doar în folosul unuia dintre soți, oricare dintre soți poate cere să se noteze în registrul de publicitate calitatea acelui drept de bun comun al soților

80. În al doilea rând, reclamantul nu a reușit să facă dovada faptului că bunul imobil cu nr. cadastral ***** este proprietatea lui personală, adică ar fi fost dobândit înainte de căsătorie, prin donație, moștenire sau se încadrează în alte categorii de bunuri proprii prevăzute de lege. Prin urmare, în lipsa unor probe contrare, bunul imobil se prezumă a face parte din masa bunurilor comune ale soților.

81. Deși reclamantul susține că bunul imobil cu nr. cadastral ***** ar fi fost dobândit anterior înregistrării căsătoriei, instanța de judecată constată că probele administrate în cauză infirmă alegațiile reclamantului.

82. În mod special, se reține că: 1) din extrasul cadastral rezultă cu certitudine că la data înregistrării dreptului de proprietate 12 februarie 2012, care este și momentul dobândirii dreptului de proprietate, reclamantul se afla în căsătorie cu Balan Ala; 2) la data emiterii titlului de autentificare 12 decembrie 1997, reclamantul se afla în căsătorie (pct. 5 din titlu); 3) la data la care terenul a fost trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri, 03 decembrie 1997, reclamantul se afla în căsătorie (pct.4 din titlu); 4) la data emiterii deciziei primăriei ***** nr. 15 din 28 septembrie 1995 privind repartizarea în proprietate (pct. 2 din titlu), reclamantul se afla în căsătorie.

83. Instanța de judecată apreciază ca fiind neîntemeiate argumentele reclamantului potrivit cărora titlul ar fi fost întocmit în baza actului de stat pentru dreptul de folosire a terenului nr.***** din 1989. Or, însăși denumirea actului indică asupra unui drept de folosință și nu asupra unui drept de proprietate. (f.d. 46–49; vol. II)

84. La fel de critic, instanța de judecată apreciază și alegația reclamantului că bunul imobil a fost dobândit în proprietate prin contractul de vânzare-cumpărare 21 decembrie 1994. (f.d.50-5; vol.II)

85. În acest sens, instanța de judecată reiterează că, potrivit extrasului eliberat la 13 iunie 2025, temeiul înscrierii dreptului în Registrul bunurilor imobile îl constituie titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, și nu contractul de vânzare-cumpărare din 21 decembrie 1994. Titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren a reprezentat, așadar, baza legală pentru înregistrarea dreptului de proprietate, motiv pentru care instanța nu poate reține că dreptul de proprietate ar fi apărut în temeiul unui alt act juridic neînregistrat în Registrul Bunurilor Imobile.

86. Mai mult decât atât, instanța de judecată observă că potrivit pct. 4 din contractul de vânzare-cumpărare din 21 decembrie 1994, cumpărătorul obține dreptul de proprietate asupra lotului din momentul înregistrării contractului la biroul teritorial de inventariere tehnică. (f.d. 50–51; vol. II)

87. Totodată, din pct. 2 al titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** din 12 decembrie 1997 rezultă că terenul i-a fost repartizat reclamantului în proprietate prin decizia Primăriei ***** nr. 15 din 28 septembrie 1995, iar ulterior, potrivit pct. 4 din titlu, la 3 decembrie 1997 bunul imobil a fost înscris în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri (f.d. 9–10; vol. I). Instanța de judecată constată că, în titlu, nu există nicio mențiune referitoare la contractul de vânzare-cumpărare din 21 decembrie 1994.

88. În aceste condiții, instanța de judecată reține că orice omisiune a reclamantului, care a făcut imposibilă dobândirea dreptului de proprietate în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 21 decembrie 1994, constituie culpa reclamantului.

89. Prin hotărârea nr. 2-1023/2017 din 26 iunie 2018 emisă de Judecătoria Hîncești, sediul Central s-a dispus stabilirea cota-parte din terenul, proprietate comună în devălmășie a soților, situat în ***** cu nr. cadastral *****, 1/2 cota-parte ideală pentru debitorul Balan Ala și 1/2 cotă-parte ideală pentru Balan Oleg. (f.d.44; vol.I)

90. Acest act judecătoresc demonstrează, pe de o parte, că bunul imobil cu nr. cadastral ***** a fost dobândit în timpul căsătoriei și are puterea lucrului judecat. Pe de altă parte, având în vedere că nu au efectuate înscrierile necesare în Registrul Bunurilor Imobile pentru punerea în executare a hotărârii nr. 2-1023/2017 din 26 iunie 2018, emisă de Judecătoria Hîncești, sediul Central, face ca în Registrul Bunurilor Imobile să figureze un singur proprietar cu cota-parte 1.0, adică reclamantul Balan Oleg.

91. Potrivit principiilor executării silite reglementate de Codul de executare, urmărirea silită se poate efectua asupra bunurilor care aparțin debitorului Titlul III, capitolul VIII Codul de executare.

92. Conform art. 95 alin. (1) din Codul de executare coraborat cu art. 553 alin. (1) din Codul civil, creditorii unui coproprietar pot urmări cota-parte ideală a acestuia din bunurile proprietate comună pe cote-părţi sau pot cere instanţei de judecată partajarea bunului, caz în care urmărirea se face asupra părţii din bun sau, după caz, asupra sumei de bani cuvenite debitorului.

93. În aceste condiții, instanța de judecată reține că executorii judecătorești erau îndreptățit să aplice sechestrul asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, întrucât dobândirea

dreptului de proprietate asupra cotei de 1/2 are loc deasemenea la data înscrierii dreptului în Registrul de publicitate.

94. Instanța de judecată relevă că fiecare soţ răspunde pentru obligaţiile proprii cu cota-parte din proprietatea în devălmăşie și cu întreg patrimoniul lor pentru obligaţiile care au fost asumate în interesul familiei.

95. Prin urmare, indiferent dacă cota-parte este ideală sau a fost partajată, creditorii au dreptul de a o urmări, iar executorul judecătoresc, la rândul său, are dreptul de a aplica sechestru până la data achitării integrale de către debitor a datoriei şi al recuperării cheltuielilor de executare conform art. 127 din Codul de executare.

96. Aşadar, creditorii personali ai soției reclamantului pot urmări cota-parte ce îi revine acesteia din proprietatea comună, iar măsura sechestrului aplicată de executorii judecătorești reprezintă o măsură legală de asigurare a executării silite.

97. Cu referire la alegațiile reclamantului potrivit cărora valoarea bunurilor sechestrate ar depăși valoarea acțiunii, întrucât pârâta Balan Ala ar fi achitat o parte din datorie, instanța de judecată reține că acesta nu a prezentat nicio probă privind valoarea bunului imobil cu nr. cadastral *****, pentru a permite verificarea acestui aspect.

98. Or, potrivit art. 27 alin. (4) din Codul de executare, se mențin sub sechestru doar bunurile a căror valoare acoperă valoarea acțiunii, în cazul în care pârâtul demonstrează documentar că valoarea bunurilor sechestrate depășește în mod esențial valoarea acțiunii. În lipsa unor asemenea dovezi, susținerile reclamantului nu pot fi reținute.

99. În concluzie, instanța de judecată remarcă că reclamantul Balan Oleg nu a demonstrat că bunul imobil constituie proprietate sa personală, iar din actele cauzei rezultă că dreptul de proprietate a fost dobândit în timpul căsătoriei, având regim de proprietate comună în devălmășie a soților, care ulterior prin hotărârea nr. 2-1023/2017 din 26 iunie 2018 emisă de Judecătoria Hîncești, sediul Central s-a determinat pe cote-părți, motiv pentru care nu există temei juridic pentru ridicarea sechestrului aplicat în cadrul procedurilor de executare silită împotriva soției Balan Ala.

100. În temeiul art.164 Codul de executare, art. 238-241 Codul de procedură civilă, instanţa de judecată

h o t ă r ă ş t e :

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Balan Oleg împotriva Alei Balan, S.R.L. „Oficiu Service”/S.R.L. „Grafiti Busness”, S.R.L.„Alcom Plus” și Silvestru Petru, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan cu privire la ridicarea sechestrului/interdicției aplicate asupra bunului imobil-teren, lot pomicol cu suprafața 0,0572 ha, numărul cadastral ***** situat în *****, prin încheierile nr.060-1674/16 din 08 noiembrie 2016, nr.060-1963/18 din 17 august 2018 și nr.060-2365/20 din 16 iunie 2021 emise de executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan, ca fiind neîntemeiată.

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Balan Oleg împotriva Alei Balan și O.C.N. „Star Credit”, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Stoian Grigore cu privire la ridicarea sechestrului/interdicției aplicate asupra bunului imobil-teren, lot pomicol cu suprafața

0,0572 ha, numărul cadastral ***** situat în *****, prin încheierea nr.176-17441/23 din 02 august 2023 emisă de executorul judecătoresc Stoian Grigore, ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei,
judecător **Lorina Ciubotaru**

Copia corespunde originalului,