Dosarul nr.2i-4/2/2025 (2-25006983-09-2i-05112025-1)

H O T Ă R Â R E

În numele Legii

17 februarie 2026 mun.Bălți

Judecătoria Bălți sediul Central

Instanța de judecată în componență:
Președintele ședinței, judecător: Marina Tilipeț
Grefier: Tatiana Cotos-Melnițchi

examinând în ședință de judecată publică cererea depusă de Voineac Emma și reprezentantul acesteia avocatul Janu Anatolie către ÎCS „Aleinad" SRL, în proces de insolvabilitate, administrator al insolvabilității Melnic Vitalie, privind separarea bunului din masa debitoare a ÎCS „Aleinad" SRL,-

c o n s t a t ă :

La **05 noiembrie 2025** Voineac Emma și reprezentantul acesteia avocatul Janu Anatolie, au depus cerere către ÎCS „Aleinad" SRL, în proces de insolvabilitate, administrator al insolvabilității Melnic Vitalie, solicitând:

- separarea din masa debitoare a SRL „Aleinad", a bunului imobil: încăperea locativă (apartamentul) nr.86 din str.*****, mun.Bălți, cu nr. cadastral *****, cu cota-parte indiviză în mărime de 0,74% asupra părților comune ale condominiului, ce aparține reclamantului Voineac Emma, c/p *****;
- ridicarea interdicției instanței de insolvabilitate din 12.02.2025 asupra încăperii locative (apartamentul) nr.86 din str.*****, mun.Bălți, cu nr. cadastral *****;
- dispunerea rectificării registrului de publicitate deținut de SCT Bălți din cadrul IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", prin radierea dreptului de proprietate a SRL „Aleinad" în privința bunului imobil: încăperea locativă (apartamentul) nr.86 din str.*****, cu nr. cadastral *****;
- încasarea de la pârâtul SRL „Aleinad" în beneficiul reclamantei Voineac Emma a tuturor cheltuielilor de judecată suportate de ultima în acest proces: cheltuieli pentru asistența juridică în sumă de 15000 lei, taxa de stat în suma de 7118,55 lei și taxa de timbru în suma de 200 lei.

În susținerea cererii s-a menționat că la data de 20.12.2019, între ÎCS „Aleinad" SRL și Voineac Emma, a fost încheiat contractul nr. 13212 de vânzare-cumpărare a apartamentului cu cota-parte indiviză asupra părților comune ale condominiului în blocul locativ de pe strada *****, mun. Bălți. În baza contractului menționat, Voineac Emma s-a obligat să achite vânzătorului SRL „Aleinad" suma de 218.951,82 lei, care prin convertire în valută corespundea sumei de 11400 euro, iar SRL „Aleinad" la rândul său, era obligată să-i transmită, cu titlu de proprietate încăperea locativă (apartamentul) nr.86 din str.*****, mun.Bălți, cu suprafața de 38,4 m.p., cu nr. cadastral *****, împreună cu cota-parte indiviză în mărime de 0,74 % asupra părților comune ale condominiului (bloc locativ și teren). Tot în ziua de 20.12.2019, contractul vânzare-cumpărare respectiv, a fost înregistrat și la Serviciul Cadastral Teritorial Bălți, ca înregistrare provizorie, sub rezerva proprietății.

A indicat reclamanta și reprezentantul acesteia că în rezultatul reorganizării întreprinderii pârâte SRL „Aleinad", prin separarea patrimoniului și fondarea unei noi companii SRL „Dosthom" între părțile din litigiu, la data de 03.06.2021, a fost încheiat contractul de cesiune a creanței, prin care pârâtul SRL „Aleinad" a cesionat toate drepturile și beneficiile sale rămase,

care rezultă din contractul de vânzare-cumpărare nr. 13212 din 20.12.2019, încheiat cu reclamanta Voineac Emma, în folosul SRL „Dosthom”.

A mai susținut faptul că în perioada de la data încheierii contractului (20.12.2019), până la data de 08.02.2021, Voineac Emma a achitat complet datoria sa față de SRL „Aleinad”, cât și față de cesionarul creanței date SRL „Dosthom” achitându-i suma de 221.895,47 lei: și anume: 16.103,04 lei la data de 07.04.2020; 133.728,78 lei la data de 08.04.2020; 25.206,35 lei la data de 06.07.2020; 7.914,56 lei la data de 14.08.2020; 14.974,20 lei la data de 15.10.2020; 17.687, 74 lei la data de 03.12.2020; 6.280,80 lei la data de 08.02.2021. Astfel, vânzătorul SRL „Dosthom”, care este succesorul în drepturi a SRL „Aleinad”, la data de 03.06.2021 a solicitat radierea dreptului său din Registrul Bunurilor imobile, în vederea înregistrării, și ca urmare - dobândirii de către cumpărătorul Voineac Emma reclamanta a dreptului de proprietate privată asupra apartamentului.

A mai indicat că la data de 21.08.2021 Serviciul Fiscal de Stat Chișinău a recurs la aplicarea sechestrului în baza Hotărârii seria AH nr.0039487 din 21.08.2021, asupra mai multor bunuri imobile, printre care era și apartamentul cumpărătorului Voineac Emma, cu nr. cadastral *****.

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți sediul central din 25.04.2024, acțiunea persoanelor fizice Pădurari (Coțiuba) Anastasia, Voineac Emma, Hortiuc (Babii) Taisia, Gurmeza Irina, Ursu Ruslan, Bontea Tamara și Şevcenco Luminița împotriva Serviciului Fiscal de Stat, intervenienți accesoriu ÎCS „Alienad” SRL, Gurmeza Vladimir, Şevcenco Valeri, Sosnovschi Valeriu, Ursu Olga, cu privire la ridicarea sechestrului, a fost admisă, sechestrul de pe bunul imobil ce aparține proprietarului Voineac Emma fiind ridicat.

Prin Decizia Curții de Apel Nord din 08.05.2025, definitivă, apelul declarat de Serviciul Fiscal de Stat a fost respins, hotărârea Judecătoriei Bălți din 25.04.2024 s-a menținu fără modificări.

Astfel, consideră că impedimente pentru finisarea tranzacției de vânzare-cumpărare a apartamentului, în baza contractului nr. 13212 din 20.12.2019, încheiat între ÎCS „Aleinad” SRL și Voineac Emma, nu au existat.

Prin Hotărârea Judecătoriei Bălți din 12 februarie 2025, a fost intentată procedura de insolvabilitate față de debitorul SRL „Aleinad” (cauza nr.2i-4/2025), în calitate de administrator al insolvabilității SRL „Aleinad”, fiind numit, administratorul autorizat Melnic Vitalie, fiind aplicate din nou a interdicțiile asupra bunurilor imobile care deși au fost vândute, încă de-jure se află înregistrate pe numele întreprinderii insolvabile SRL „Aleinad”. Faptul dat împiedică a finisa înregistrarea apartamentului cumpărat și achitat integral.

A mai indicat că la data de 03.10.2025 în adresa administratorului autorizat Melnic Vitalie, s-a expediat o cerere prin care a solicitat separarea bunului (apartamentului) din masa debitoare a SRL „Aleinad”. Prin răspunsul din 23.10.2025, parvenit de la administratorul insolvabilității Melnic Vitalie, a fost menționat că: „cererea nu poate fi satisfăcută, adunarea de raportare a creditorilor din 11.06.2025 nu a aprobat acțiunile ce urmează să fie efectuate de lichidator la cererile de separare”.

Astfel, consideră răspunsul administratorului drept unul neîntemeiat și, neavând o altă posibilitate extrajudiciară de a soluționa chestiunea dată au depus cererea respectivă.

Reclamanta și avocatul acesteia au notat faptul că Voineac Emma, în calitate de cumpărător al bunului imobil vândut de SRL „Aleinad”, și totodată fiind în calitate de contractant care și-a executat complet obligațiile de cumpărător în privința bunului imobil încăperea locativă (apartamentul) nr.86 din str.*****, mun.Bălți, cu nr. cadastral *****, cu cota-

parte indiviză în mărime de 0,74% asupra părților comune ale condominiului, apartament în care reclamanta a investit bani și locuiește din luna mai anului 2020, solicită ca acesta să fie separat de masa debitoare.

A reținut că la caz, înregistrarea provizorie are același efect ca și înregistrarea dreptului de proprietate, însă sub anumite condiții, Voineac Emma a achitat integral prețul - fapt dovedit cu achitările anexate, astfel, la momentul intentării procedurii de insolvabilitate, bunul nu mai aparținea SRL „Aleinad", ci doar figura formal în registru.

A mai menționat că bunul dat nu trebuia să fie inclus în masa debitoare întrucât aceasta, potrivit art. 2 Legea nr.149 din 29-06-2012, cuprinde doar bunurile aflate în proprietatea debitorului la data intentării procedurii, astfel refuzul administratorului insolvabilității Melnic Vitalie de a satisface cererea reclamantei în procedura extrajudiciară, este neîntemeiat, care nu suportă nici o critică. Or, în refuzul acestuia nu sunt expuse motive de fapt sau de drept privind neîndeplinirea de către reclamanta a condițiilor art.48 din Legea insolvabilității, ci doar o referire la neaprobarea de către creditori.

A afirmat că răspunsul administratorului insolvabilității Melnic Vitalie este viciat procedural și contrar principiului legalității în procedura de insolvabilitate, iar cererea privind separarea din masa debitoare a bunului, este legală și întemeiată.

În altă ordine de idei, reclamanta și avocatul acesteia au menționat că pentru apărarea drepturilor și intereselor în acest litigiu, Voineac Emma a fost nevoită să se adreseze către avocat, încheind în acest sens la data de 10.09.2025 contractul de asistență juridică nr.339, stabilind de comun acord onorariul pentru acordarea serviciilor juridice, în mărime de 15000 lei, acesta fiind achitat în aceeași zi, fapt confirmat prin nota de plată nr.00003513741457.

A mai susținut că la depunerea cererii respective a fost achitată taxa de stat și taxa de timbru.

Prin urmare cheltuielile de judecată suportate de reclamanta Voineac Emma pentru soluționarea cauzei respective constituie suma de 22318,55 lei (15000 lei cheltuielile de asistență juridică, 7118,55 lei, taxa de stat și suma de 200 lei, taxa de timbru).

În drept își întemeiază cererea în temeiul art. 48 din Legea insolvabilității.

Acte procedurale:

Potrivit încheierii Judecătoriei Bălți sediul central din **02 februarie 2026** s-a respins cererea administratorului insolvabilității ÎCS „Aleinad" SRL, în procedura insolvabilității, administratorul autorizat Melnic Vitalie, din 16.01.2026 privind scoaterea de pe rol a cererii de chemare în judecată depusă de Voineac Emma și reprezentantul acesteia avocatul Janu Anatolie către ÎCS „Aleinad" SRL în proces de insolvabilitate, administrator al insolvabilității Melnic Vitalie, privind separarea bunului din masa debitoare a ÎCS „Aleinad" SRL.

Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Bălți sediul central din 02 februarie 2026 s-a atras în proces în calitate de intervenient accesoriu SRL "Dosthom".

În aceiași ședință verificând baza de date a Registrului persoanelor juridice s-a constatat lichidarea SRL " Dosthom" la 17.04.2024.

Declarațiile părților în ședința de judecată:

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantei, avocatul Janu Anatolie, a solicitat admiterea cererii privind separarea bunului din masa debitoare a ÎCS „Aleinad" SRL din motivele invocate.

Administratorul insolvabilității ÎCS „Aleinad" SRL Vitalie Melnic, a solicitat respingerea cererii privind separarea bunului din masa debitoare a SRL „Aleinad" ca fiind neîntemeiată.

Aprecierea instanței:

Audiind participanții la proces, studiind materialele cauzei, instanța de insolvabilitate reține următoarele circumstanțe de fapt și de drept:

La **21 ianuarie 2025**, SRL „Aleinad” s-a adresat cu o cerere introductivă, solicitând intentarea procedurii de insolvabilitate prin inițierea imediată a procedurii de faliment simplificat și lichidarea debitorului.

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți sediul central din 12 februarie 2025, s-a constatat insolvabilitatea SRL „Aleinad”, cu sediul în mun.Bălți, str. *****, c/f 1004602005378. S-a intentat procedura de insolvabilitate față de debitorul SRL „Aleinad”, c/f 1004602005378. S-a desemnat în calitate de administrator al insolvabilității al SRL „Aleinad”, administratorul autorizat Melnic Vitalie, deținătorul autorizației nr.157 eliberată la 19.01.2015. A fost obligat administratorul insolvabilității Melnic Vitalie: să notifice creditorii, în conformitate cu prevederile art.35 a Legii insolvabilității, privind intentarea procedurii de insolvabilitate și intrării debitorului în proces de insolvabilitate. A fost stabilit termenul de 45 zile de înregistrare a cererilor de admitere a creanțelor din momentul emiterii prezentei hotărâri – 29 martie 2025 inclusiv, în vederea întocmirii tabelului definitiv. S-a stabilit termenul de verificare a creanțelor, de întocmire și de comunicare a tabelului definitiv, până la data de 13 aprilie 2025. A fost fixate ședința de validare a creanțelor pentru data de 13 mai 2025 ora 15:30. S-a menționat că în cazul exprimării intenției de a-și restructura activitatea, se obligă SRL „Aleinad” să prezinte un plan al procedurii de restructurare. /f.d.41/

La 05 noiembrie 2025 Voineac Emma și reprezentantul acesteia avocatul Janu Anatolie, au depus cerere către ÎCS „Aleinad” SRL în proces de insolvabilitate, administrator al insolvabilității Melnic Vitalie, solicitând:

- separarea din masa debitoare a SRL „Aleinad”, a bunului imobil: încăperea locativă (apartamentul) nr.86 din str.*****, mun.Bălți, cu nr. cadastral *****, cu cota-parte indiviză în mărime de 0,74% asupra părților comune ale condominiului, ce aparține reclamantului Voineac Emma, c/p *****;
- ridicarea interdicției instanței de insolvabilitate din 12.02.2025 asupra încăperii locative (apartamentul) nr.86 din str.*****, mun.Bălţi, cu nr. cadastral *****;
- dispunerea rectificării registrului de publicitate deținut de SCT Bălți din cadrul IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, prin radierea dreptului de proprietate a SRL „Aleinad” în privința bunului imobil: încăperea locativă (apartamentul) nr.86 din str.*****, mun.Bălți, cu nr. cadastral *****;
- încasarea de la pârâtul SRL „Aleinad” în beneficiul reclamantei Voineac Emma a tuturor cheltuielilor de judecată suportate de ultima în acest proces: cheltuieli pentru asistența juridică în sumă de 15000 lei, taxa de stat în suma de 7118,55 lei și taxa de timbru în suma de 200 lei.

În conformitate cu prevederile art. 5 alin.(2) din Legea insolvabilității, Instanţa de insolvabilitate dispune de competenţă exclusivă la judecarea, în cadrul procesului de insolvabilitate, a litigiilor ce ţin de masa debitoare. Dacă partea interesată invocă existenţa unui litigiu de drept referitor la masa debitoare, instanţa de insolvabilitate va judeca această cauză într-un proces separat, în procedură contencioasă, conform Codului de procedură civilă..

În ședința de judecată a fost stabilit faptul că la 20.12.2019 între ÎCS „Aleinad” SRL în calitate de vânzător și Voineac Emma în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 13212, potrivit căruia Voineac Emma s-a obligat să achite în rate vânzătorului SRL „Aleinad” suma totală de 218.951,82 lei, care prin convertire în valută corespundea sumei de 11400 euro, iar SRL „Aleinad” la rândul său, era obligată să-i transmită,

cu titlu de proprietate încăperea locativă (apartamentul) nr.86 din str.*****, mun.Bălți, cu suprafața de 38,4 m.p., cu nr. cadastral *****, împreună cu cota-parte indiviză în mărime de 0,74 % asupra părților comune ale condominiului (bloc locativ și teren). /f.d.19-22/

Totodată, instanța de insolvabilitate menționează faptul că în aceeași zi, la 20.12.2019, contractul vânzare-cumpărare respectiv, a fost înregistrat la Serviciul Cadastral Teritorial Bălți, ca înregistrare provizorie, sub rezerva proprietății, fapt confirmat prin copia certificatului din Registrul bunurilor imobile din 23.12.2019 /f.d.23/, din 02.09.2025 /f.d.43/ și din 04.11.2025 /f.d.48/.

Instanța remarcă faptul că în calitate de coproprietari cu cota parte 1.0 sunt indicați Sosnovschi Valeriu și Voineac Emma, aceștia aflându-se în căsătorie fapt ce se confirmă de copia certificatului de căsătorie seria CM nr.299316 din 04.08.1995. /f.d.17/ Sosnovschi Valeriu fiind decedat la 04.09.2025 conform certificatului de deces nr.2182995 din 09.09.2025 /f.d.18/, procedura succesorală nu a fost deschisă conform site-ului oficial al Camerei Notariale din RM - https://cnm.md/?s=Sosnovschi. Iar în ședința de judecată reprezentantul reclamantei a declarat că părțile nu au copii.

Conform contractului menționat mai sus din prețul total al apartamentului suma de 7000,00 euro a fost transmisă la încheierea contractului, iar 4400,00 euro urma a fi achitată în rate ultima tranșă fiind stabilită la 20.11.2020.

Instanța de insolvabilitate reține faptul că potrivit contractului de cesiune a creanței din 03.06.2021 se atestă faptul că între ÎCS „Aleinad" SRL, în calitate de cedent, SRL „Dosthom", în calitate de cesionar creditor, și Voineac Emma, în calitate de cumpărător-debitor al creanței, a fost încheiat contractul de cesiune a creanței, prin care SRL „Aleinad" a cesionat toate drepturile și beneficiile sale rămase, care rezultă din contractul de vânzare-cumpărare nr. 13212 din 20.12.2019, încheiat cu reclamanta Voineac Emma, în folosul SRL „Dosthom"./f.d.24-26/

La fel, potrivit bonurilor de plată anexate și declarația administratorului SRL "Dosthom" din 03.06.2021, se atestă faptul că Voineac Emma a achitat ÎCS „Aleinad" SRL și SRL „Dosthom" suma de 221.895,47 lei, adică prețul vânzării bunului menționat în contract/f.d.27-30/.

Totodată, instanța de insolvabilitate menționează faptul că potrivit Deciziei Serviciului Cadastral teritorial Bălți din 18.06.2021, registratorul SCT Bălți a refuzat înregistrarea bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în mun.Bălți, str.*****./f.d.31/ fiind indicat faptul că bunul dat este notată aplicarea sechestrului./f.d.31/

Conform hotărârii Judecătoriei Bălți, sediul central din 25.04.2024 se atestă faptul că acțiunea persoanelor fizice Pădurari (Coțiuba) Anastasia, Voineac Emma, Hortiuc (Babii) Taisia, Gurmeza Irina, Ursu Ruslan, Bontea Tamara și Șevcenco Luminița împotriva Serviciului Fiscal de Stat, intervenienți accesoriu ÎCS „Alienad" SRL, Gurmeza Vladimir, Șevcenco Valeri, Sosnovschi Valeriu, Ursu Olga, cu privire la ridicarea sechestrului, a fost admisă, sechestrul aplicat în baza Hotărârii Serviciului Fiscal de Stat seria AH nr.0039487 din 21.08.2021, asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, ce aparține reclamantei a fost ridicat /f.d.32/, hotărârea dată fiind menținută prin Decizia Curții de Apel Nord din 08.05.2025, care este definitivă și executorie /f.d.34-41/.

Potrivit art.48 alin.(1) din Legea insolvabilității, proprietarul bunului aflat în posesia debitorului fără un temei legal sau contractual poate înainta administratorului insolvabilității/lichidatorului o cerere de separare a bunului din masa debitoare. Coproprietarul bunului poate înainta o cerere de partajare a bunurilor în proprietatea comună deținută împreună cu debitorul. (2) Proprietarul sau, după caz, coproprietarul este obligat să indice în cererea

prevăzută la alin.(1) dreptul în baza căruia cere separarea sau partajarea, bunurile care urmează a fi separate sau partajate, evaluarea bunurilor a căror partajare se cere, locul unde se află bunurile care urmează a fi separate sau partajate, persoana care le deține sau le administrează. Administratorul insolvabilității/lichidatorul poate refuza separarea bunurilor dacă debitorul are un temei de a le folosi și valoarea masei debitoare va fi maximizată prin continuarea exercitării folosinței.

În contextul dat, instanța de insolvabilitate menționează faptul că Voineac Emma și avocatul acestei s-au adresat cu cerere prealabilă către administratorul insolvabilității ÎCS ,,Aleinad" SRL, Vitalie Melnic solicitând separarea din masa debitoare a SRL ,,Aleinad", a bunului imobil: încăperea locativă (apartamentul) nr.86 din str.*****, mun.Bălți, cu nr. cadastral *****, cu cota-parte indiviză în mărime de 0,74% asupra părților comune ale condominiului, întocmirea și depunerea la IP ,,Cadastrul Bunurilor Imobile" a solicitării de a radia dreptul ÎCS ,,Aleinad" SRL de proprietate din Registrul bunurilor imobile în privința apartamentului cu nr. cadastral ***** în vederea înregistrării și dobândirii de către Voineac Emma a dreptului de proprietate asupra bunului imobil menționat./f.d.44-45/

Potrivit răspunsului administratorului insolvabilității ÎCS ,,Aleinad" SRL, Vitalie Melnic, se constată faptul că cererea reclamantei nu a fost satisfăcută invocând faptul că Adunarea creditorilor din 11.06.2025 nu a aprobat acțiunile ce urmează să fie satisfăcute de către lichidator la cererea de separare./f.d.47/

Conform art.48 alin.(3) din Legea insolvabilității, în caz de refuz al administratorului insolvabilității/lichidatorului, instanța de insolvabilitate, la cererea persoanei interesate, stabilește dacă bunurile sunt supuse separării sau partajării, calitatea de proprietar sau de coproprietar, cota-parte ce se cuvine fiecărui coproprietar și creanțele, născute din starea de proprietate comună, pe care coproprietarii le au unii față de alții. Dacă se partajează o masă succesorală, instanța stabilește obligațiile masei succesorale, datoriile și creanțele comoștenitorilor față de defunct, sarcinile masei succesorale. (4) Instanța de insolvabilitate va face partajarea în natură a bunurilor prin formarea unor loturi de atribuire. Dispozițiile Codului civil privind partajul bunului comun sau, după caz, al masei succesorale se aplică în modul corespunzător.

Astfel, la 05 noiembrie 2025 Voineac Emma și reprezentantul acesteia avocatul Janu Anatolie, au depus cerere către ÎCS ,,Aleinad" SRL în proces de insolvabilitate, administrator al insolvabilității Melnic Vitalie, privind separarea bunului din masa debitoare a SRL ,,Aleinad".

În speță, instanța de judecată reține că potrivit prevederilor art. 432, alin. (1), lit. a), Cod civil, în afara altor cazuri prevăzute de lege, înregistrarea provizorie în registru se va putea cere: a) dacă dobândirea dreptului supus înregistrării este afectată de o condiție suspensivă ori rezolutorie, inclusiv dacă în privința dreptului supus înregistrării este aplicat un sechestru sau o interdicție, iar actul juridic de dispoziție prevede dobândirea acestui drept sub condiția suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicției.

Lit. a), alin. (2) aceluiași articol stipulează că în sensul alin.(1) lit. a), în special se consideră dobândit sub condiție suspensivă dreptul de proprietate transmis: a) în temeiul contractului de vânzare-cumpărare în care s-a stipulat că vânzătorul își rezervă dreptul de proprietate până la plata tuturor sumelor datorate de către cumpărător conform acelui contract (rezerva proprietății).

Potrivit art. 433, alin. (1), Cod civil, Înregistrarea provizorie are, de la data depunerii cererii, același efect ca și înregistrarea dreptului supus înregistrării, însă sub condiția și în măsura justificării ei ulterioare.

În această ordine de idei, instanța de insolvabilitate reiterează faptul că la data de 20.12.2019 cu nr. 13212 a fost încheiat între Voineac Emma, în calitate de cumpărător, și ÎCS „Aleinad" SRL, în calitate de vânzător, contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil cu nr. cadastral 0300304.453.03.86 ce a stat la baza înregistrării provizorii (rezerva proprietății) la 20.12.2019 în Registrul Bunurilor Imobile, fapt confirmat prin copia certificatelor anexate./f.d.23,48/

Conform art. 500, alin. (1) și (2), în coroborare cu alin. (1) și (2) din art. 501, Cod civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu. Proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Potrivit art. 510, alin. (2) Cod civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Tot aici instanța notează că, conform art. 46 alin. (1) din Constituția Republicii Moldova, dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate.

Art. 1 al Protocolului adițional nr. 1 la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și libertăților fundamentale statuează expres că orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Deci, din analiza celor constatate și elucidate se impune concluzia că Voineac Emma este dobânditor de drept a bunului imobil sus menționat de la ÎCS „Aleinad" SRL, reclamanta respectând o procedură legală de cumpărare a apartamentului nr. 86 din str.***** mun. Bălți, astfel a obținut, în acest temei, o „speranță legitimă" în vederea dobândirii în proprietate a bunului indicat, prețul acestuia fiind achitat integral, fapt confirmat prin copia bonurilor fiscale anexate.

În acest context legal, potrivit prevederilor art.48 din Legea insolvabilității și prin prisma practicii judiciare constante și recomandărilor CSJ, instanța de insolvabilitate reține că admiterea cererii de separare poate fi făcută în cazul întrunirii cumulative a următoarelor condiții: a fost respectată procedura prealabilă, persoana care solicită separarea trebuie să dețină un drept real; bunul să fi fost inclus în masa debitoare de către administrator/lichidator; bunul să existe în natură; bunul poate fi separat/partajat în natură.

Astfel, cu referire la prima condiție, și anume dacă a fost respectată procedura prealabilă, instanța de insolvabilitate reține că Voineac Emma s-a adresat cu cerere către administratorul insolvabilității ÎCS „Aleinad" SRL, Vitalie Melnic privind separarea bunului din masa debitoare, iar prin răspunsul primit cererea dată nu a fost soluționată pozitiv. /f.d.44-47/

În aceste circumstanțe instanța de insolvabilitate constată respectarea procedurii prealabile.

Cu referire la cea de a doua condiție și anume dacă Voineac Emma deține un drept real asupra bunului respectiv, instanța de insolvabilitate reține că dreptul de proprietate asupra bunului a fost confirmat prin actele prezentate de reclamant și anume contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului cu cota parte indiviză asupra părților comune ale condominiului, /f.d.19-22/, bonurile fiscale /f.d.27-29/, declarația administratorului SRL "Dosthom" din 03.06.2021 /f.d.30, și certificatele eliberate din Registrul bunurilor imobile /f.d.23,43,48/.

Mai mult ca atât, instanța menționează că dreptul real asupra bunului respectiv de fapt nu a fost combătut de nimeni din participanții la proces fiind unanim recunoscut.

Cu referire la cea de a treia și a patra condiție, și anume dacă bunul litigios a fost inclus în masa debitoare de către administrator/lichidator și există în natură instanța de insolvabilitate reține că acest fapt este la fel cert constatat, fiind menționat în extrasele din Registrul bunurilor imobile în calitate de proprietar inclusiv și ÎCS ”Aleinad” SRL.

Cu referire la cea de a cincea condiție, și anume dacă bunurile respective pot fi separate în natură, instanța de insolvabilitate reține că nimeni din participanții la proces nu au invocat careva argumente și rațiuni că acestea nu ar fi separabile de masa debitoare a pârâtului.

În circumstanțele date, prin prisma cadrului legal pertinent menționat, instanța de insolvabilitate ajunge la concluzia că au fost întrunite toate condițiile prevăzute de lege în vederea separării din masa debitoare a ÎCS „Aleinad” SRL a bunului imobil: încăperea locativă (apartamentul) nr.86 din str.*****, cu nr. cadastral *****, cu cota-parte indiviză în mărime de 0,74% asupra părților comune ale condominiului, ce aparține reclamantei Voineac Emma, c/p *****.

Având în vedere că au fost întrunite cumulativ condițiile de separare a bunului vizat din masa debitoare, instanța de insolvabilitate consideră cererea de chemare în judecată întemeiată și pasibilă admiterii.

Cât privește interdicțiile aplicate asupra încăperii locative (apartamentul) nr.86 din str.Libertății nr.14, mun.Bălți, cu nr. cadastral *****, instanța de judecată reține că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile eliberat la 04.11.2025 asupra bunului sunt aplicate interdicții doar în temeiul hotărârii instanței de insolvabilitate, judecător Valeriu Pădurari, numărul actului 2i-4/2025 din 12.02.2025, respectiv hotărârea de intentare a procedurii de insolvabilitate față de ÎCS „Aleinad” SRL.

Astfel deoarece instanța a ajuns la concluzia privind separarea bunului din masa debitoare, se consideră necesar de a anula interdicția aplicată asupra bunului imobil încăperea locativă (apartamentul) nr.86 din str.Libertății nr.14, mun.Bălți, cu nr. cadastral *****, prin hotărârea Judecătoriei Bălți sediul central nr.2i-4/2025 din 12.02.2025.

Cât privește cerința privind compensarea cheltuielilor de judecată, instanța reține prevederile art.94 alin. (1) CPC, potrivit căruia: Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Potrivit prevederilor art.82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru și din cheltuielile de judecare a cauzei, iar art. 83 Cod de procedură civilă stipulează expres că, se impune cu taxă de stat fiecare cerere de chemare în judecată, cererea reconvențională, cererea de intervenție principală, cererea vizând cauzele cu procedură specială, cererea de eliberare a ordonanței judecătorești, cererea de declarare a insolvabilității, cererea de eliberare a titlului executoriu privind executarea hotărârilor arbitrale, cererea de apel, cererea de recurs, cererea de eliberare a copiilor (duplicatelor) de pe actele judecătorești, precum și alte cereri prevăzute la pct.1 din anexa nr.1 la Legea taxei de stat nr.213/2023.

Conform Anexei nr.1 din Legea taxei de stat, pct.1.5 pentru cererile cu caracter patrimonial depuse în cadrul proceselor de insolvabilitate, cu excepția cererilor de admitere a creanțelor depuse de creditori se achită taxa de stat conform pct.1.1.

Potrivit pct.1.1.3. din anexa menționată pentru cererile de chemare în judecată privind litigiile cu caracter patrimonial, pentru cererile de contestare a unui titlu executoriu sau a unui alt

document prin care încasarea se produce în mod incontestabil: 1.1.3. dacă valoarea acțiunii este de 50001–1500000 lei 2050 lei + 3% din valoarea acțiunii care depășește 50001 lei.

Astfel, în speța dată, instanța de insolvabilitate reține faptul că Voineac Emma la depunerea acțiunii a achitat taxa de stat în sumă de 7118,55 lei (nota de plată seria A: nr.00896559726199) /f.d.3-4/

În condițiile în care, instanța a admis pretenția reclamantei, urmează a fi încasată de la ÎCS ,,Aleinad" SRL în beneficiul lui Voineac Emma taxa de stat achitată în sumă de 7118,55 lei.

Totodată, instanța de judecată reține faptul că potrivit confirmării de achitare a notei de plată seria A nr.00712559730980, la depunerea acțiunii reclamanta a achitat taxa de timbru în sumă de 200 lei. /f.d.5/

Astfel cheltuielile reclamantei ce constau în achitarea taxei de timbru în sumă de 200,00 lei achitate la înaintarea acțiunii urmează a fi compensate din contul pârâtului care a pierdut procesul.

Potrivit art.90 lit. i) Codul de procedură civilă, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte cheltuielile de asistență juridică.

Potrivit prevederilor art.96 Codul procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile. Cheltuielile menționate la alin.(1) se compensează părții care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Totodată, judecătorul la determinarea cuantumului cheltuielilor de judecată ține cont în această materie de practica Curții Europene a Drepturilor Omului. Potrivit acesteia partea care a câștigat procesul nu va putea obține rambursarea unor cheltuieli decât în măsura în care se constată realitatea, necesitatea și caracterul lor rezonabil (cauzele Costin împotriva României, Străin împotriva României, Stere și alții împotriva României, Raicu împotriva României).

În ordinea celor relatate, instanța de judecată relevă că, cheltuielile de judecată, pentru a fi încasate de către instanța de judecată, din contul părții care a pierdut procesul în beneficiul părții care a abținut câștig de cauză, acestea trebuie raportate la o serie de criterii, și anume: criteriul necesității, caracterul de realmente suportate și criteriul de rezonabilitate în raport cu cuantumul cheltuielilor de judecată solicitate de a fi compensate.

Necesitatea și rezonabilitatea suportării cheltuielilor de judecată de către reclamant rezultă nemijlocit din necesitatea realizării, apărării dreptului/interesului încălcat/contestat al reclamantului, or, suntem în prezenta unui litigiu cu caracter patrimonial, examinarea căruia este afectată de condiția achitării taxei de stat la înaintarea acțiunii.

În raport cu criteriul efectivității/realității suportării cheltuielilor de judecată pentru dovada cheltuielilor suportate, se evidențiază necesitatea prezentării, de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor, a unor acte confirmative cum ar fi (copii de pe dispozițiile de plată prin virament sau bonuri le de plată).

La caz, cheltuielile de judecată suportate de Voineac Emma se compun din onorariul avocatului Anatolie Janu în sumă de 15000 lei, fapt confirmat prin nota de plată Seria A nr.00003513741457 din 10.09.2025. /f.d.51/

Caracterul rezonabil al cheltuielilor de judecată sub forma cheltuielilor de asistență juridică, rezultă nemijlocit din acțiunile realizate de către reprezentantul reclamantei – avocatul Anatolie Janu menționate în raportul privind activitatea avocatului în cauza dată, fiind descrise activitățile și durata acestora./f.d.52/

Astfel, urmare a soluției adoptate pe caz, analizei atât a acțiunilor realizate de către reprezentantul reclamantei – avocatul Anatolie Janu în coraport cu obiectul cauzei, instanța de judecată ajunge la concluzia că de a încasa din contul pârâtului în beneficiul reclamantei suma de 15.000 lei pentru cheltuielile de asistență juridică suportate de către reclamantă, pentru examinarea acestui proces.

În conformitate cu prevederile art. 5 al Legii insolvabilității, art.art.238-241 Cod de procedură civilă, instanța de insolvabilitate,-

hotărăște :

Se admite cererea depusă de Voineac Emma și reprezentantul acesteia avocatul Janu Anatolie către ÎCS ,,Aleinad" SRL, în proces de insolvabilitate, administrator al insolvabilității Melnic Vitalie, privind separarea bunului din masa debitoare a ÎCS ,,Aleinad" SRL.

Se separă din masa debitoare a ÎCS ,,Aleinad" SRL bunul imobil încăperea locativă (apartamentul) nr.86 din str.Libertății nr.14, mun.Bălți, cu nr. cadastral *****, cu cota-parte indiviză în mărime de 0,74% asupra părților comune ale condominiului, ce aparține reclamantei Voineac Emma, c/p *****.

Se anulează măsurile de asigurare aplicate de instanța de insolvabilitate Judecătoria Bălți sediul central asupra bunului imobil încăperea locativă (apartamentul) nr.86 din str.Libertății nr.14, mun.Bălți, cu nr. cadastral *****, în cadrul dosarului de insolvabilitate nr.2i-4/2025 față de ÎCS ,,Aleinad" SRL.

Hotărârea servește temei de rectificare a Registrului de publicitate deținut de SCT Bălți din cadrul IP ,,Cadastrul Bunurilor Imobile" prin radierea dreptului de proprietate a ÎCS SRL ,,Aleinad" în privința bunului imobil încăperea locativă (apartamentul) nr.86 din str.Libertății nr.14, mun.Bălți, cu nr. cadastral *****.

Se încasează din contul ÎCS ,,Aleinad" SRL, IDNO 1004602005378, în beneficiul lui Voineac Emma, IDNP *****, cheltuielile de judecată în sumă totală de 22.318,55 lei (douăzeci și două mii trei sute optsprezece lei,55), compuse din : 7.118,55 lei taxa de stat, 200,00 lei taxa de timbru și 15.000,00 lei cheltuieli de asistență juridică

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 15 zile prin intermediul judecătoriei Bălți, sediul central.

Președintele ședinței
Judecător **Marina Tilipeț**