Dosarul civil nr. 2-4958/2025
2-25165327-09-2-27112025-1

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

23 aprilie 2026
mun.Bălţi

Judecătoria Bălţi (sediul Central)

Instanţa de judecată in componenţa:
Preşedintele ședinţei, judecătorul Snejana Dubceac
Grefier Maria-Luiza
Repeșco

examinînd în şedinţa de judecată publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL ”Debit Time” împotriva lui Suflet Marin privind transmiterea în posesie bunului gajat, fără evacuare,-

a c o n s t a t a t :

Argumentele participanților la proces:

1. La data de 27 noiembrie 2025, SRL „Debit Time” reprezentat de avocat Roman Oceredniî a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Suflet Marin privind transmiterea în posesie bunului gajat, fără evacuare.
2. În motivarea cererii de chemare în judecată reclamantul a indicat că, la data de 26 iulie 2023 între SRL „Debit Time” și OCN „B&B One Credit” SRL, a fost încheiat Contract de cesiune a creanței nr.1/6. Potrivit contractului încheiat, reclamantul a preluat creanțele pârâtului Suflet Marin, rezultate din hotărârea Judecătoriei Bălți sediul Central nr. 2-346/2022 din 21 martie 2022, în mărime de 7270,00 lei. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 14 martie 2024 dosarul nr.25-2951/2023 a fost înlocuit creditorul OCN „B&B One Credit” SRL cu succesorul în drepturi SRL „Debit Time” în procedura de executare a titlului executoriu nr.2-346/2022 din 21 martie 2022 din gestiunea executorului judecătoresc Guțu Svetlana. După intervenire în procedura de executare silită, a fost stabilit că debitorul Suflet Marin deține în coproprietate devălmașă cu Suflet Nadejda, următorul bun imobil - ***** având nr. cadastral *****.
3. A reținut reclamantul că, prin Hotărârea Judecătoriei Bălți sediul Central nr. 2-1585/2024 din 01 august 2024 a fost admisă acțiunea înaintată de SRL „Debit Time” împotriva Suflet Marin (intervenient accesoriu Suflet Nadejda) privind partajarea bunului imobil, fiind atribuit în proprietatea lui Suflet Marin ½ cotă-parte din *****, nr. cadastral *****.
4. A mai menționat reclamantul că, ținând cont de prevederile alin. (2) art.709 Cod civil

creditorul a expediat în adresa debitorului Suflet Marin avizul privind constituirea ipotecii legale, cu atenționarea acestuia despre necesitatea achitării datoriilor în temeiul hotărârii judecătorești. Ulterior, în lipsa unui răspuns din partea debitorului, SRL „Debit Time" a înregistrat la SCT Bălți gajul legal asupra următorului bun imobil – ½ *****, nr. cadastral ***** - proprietar Suflet Marin.

5. A reiterat reclamantul că, a expediat în adresa pârâtului avizul de executare a dreptului de ipotecă în corespundere cu art.752 Cod civil. Avizul nu a fost reclamat de pârât, respectiv a fost plasat anunțul în Monitorul Oficial. Totodată, avizul de executare a dreptului de ipotecă a fost înregistrat la SCT Bălți.
6. A specificat reclamantul că, la data de 09 iulie 2025 SRL „Debit Time" a mai expediat o notificare debitorului privind necesitatea stingerii creanței. Pentru a nu prejudicia drepturile persoanelor terțe, copia scrisorii de asemenea a fost expediată și lui Suflet Nadejda, căreia îi aparține ½ din apartament. Suflet Nadejda a recepționat scrisoarea, iar scrisoarea adresată lui Suflet Marian a rămas nereclamată.
7. A solicitat reclamantul: transmiterea în posesia reclamantului a bunului imobil – ½ *****, nr. cadastral ***** - proprietar Suflet Marin, fără evacuarea persoanelor și bunurilor. Încasarea de la pârât în beneficiul reclamantului a cheltuielilor de judecată compuse din taxa de stat în sumă de 341 lei și taxa de timbru în mărime de 200 lei.
8. Prin încheierea judecătorească din 02 decembrie 2025 cauza a fost acceptată în procedura contencioasă cu fixarea ședinței de judecată.

Poziția participanților la proces expusă în cadrul examinării cauzei.

9. În cadrul ședinței de judecată reprezentantul reclamantului SRL „Debit Time" avocat Roman Ocerednîi, a susținut cerere de chemare în judecată depusă și a solicitat admiterea acesteia din motive de fapt și de drept invocate.
10. Pârâtul Suflet Marin în cadrul ședinței nu s-a prezentat, fiind citat legal prin intermediul avizului publicitar. (f.d.41)
11. Menționează instanța, că potrivit aliniatului (3) art. 206 cod de procedură civilă, Dacă pîrîtul, înştiinţat legal despre locul, data şi ora şedinţei de judecată, nu s-a prezentat în judecată şi nu a comunicat instanţei motivul neprezentării sau dacă motivele sînt considerate de instanţă ca fiind neîntemeiate, sau dacă pîrîtul nu a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, instanţa o examinează în lipsa acestuia.
12. Având în vedere norma enunțată mai sus, raportată la situația de fapt, precum și ținând seama că pârâtul Suflet Marin a fost citat legal prin intermediul avizului publicitar, și prin urmare a fost înștiințat despre examinarea prezentei cauze dar nu s-a prezentat și nu a comunicat motivele neprezentării sale, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Aprecierea instanței de judecată:

13. *Audiind participantul la proces, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speța, instanța de judecată consideră că acțiunea formulată de SRL „Debit Time" împotriva lui Suflet*

Marin urmează a fi respinsă, din următoarele considerente:

14. Conform art. 9 alin. (1) Cod civil, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sînt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile legislației civile.

15. Potrivit art.10 Cod civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară. Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.

16. Articolul 5 alin.1 Cod de procedură civilă prevede că orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

17. În conformitate cu prevederile art. 117 alin. (1) şi (2) Cod de procedură civilă, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanțe importante pentru justa soluţionare a cauzei. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluționarea cauzei, din depozițiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio- video, din concluziile experților.

18. Conform art. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a pricinii sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

19. În temeiul art.121 din Cod de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

20. În corespundere cu art.130 alin.(1) din Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea mult aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

21. În conformitate cu prevederile art.239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

22. Potrivit art.240 alin.(1) Cod de procedură civilă, La deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

23. După cum denotă materialele cauzei, prin titlul executoriu emis la 18 august 2022 de Judecătoria Bălți (sediul Central) în dosarul nr. 2-346/2022, s-a dispus încasarea de la

debitorul Suflet Marin în beneficiul OCN „B&B One Credit” SRL suma totală în mărime de 7270 lei (compusă din datoria la credit de 3500 lei, dobânda de 3500 lei și cheltuieli de judecată de 270 lei). (f.d.13)

24. Ulterior, la data de 26 iulie 2023 între OCN „B&B One Credit” SRL în calitate de cedent și SRL „Debit Time” în calitate de cesionar a fost încheiat contract de cesiune de creanță nr. 1/6, prin care cedentul a transmis în mod irevocabil și necondiționat cesionarului volumul deplin al dreptului de creanță și alte drepturi care decurg din creanța deținută împotriva debitorului Suflet Marin, în valoare de 7770 lei, derivată din contractul de împrumut nr. 2/91 din 03 iulie 2021. (f.d.9-10)

25. Prin acord adițional nr. 1 din 23 iulie 2023 la contractul de cesiune de creanță nr. 1/6, părțile contractante au agreat prețul cesiunii în sumă fixă de 6500 lei, stabilind termenul de plată de 2 zile bancare de la data semnării acordului. (f.d.11)

26. Prin ordinul de plată nr. 11 din 27 iulie 2023 se atestă executarea obligației de plată de către plătitorul SRL „Debit Time” în beneficiul OCN „B&B One Credit” SRL a sumei de 6500 lei, cu destinația *„achitare conform contractului de cesiune nr. 1/6 din 26.07.2023, debitorul Suflet Marin”*. (f.d.12)

27. În acest sens, prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 14 martie 2024 în dosarul nr. 25-2951/2023, instanța de judecată a admis cererea de succesiune în drepturi depusă în temeiul art. 47 din Codul de executare și art. 70 din Cod de procedură civilă, dispunând înlocuirea creditorului OCN „B&B One Credit” SRL cu succesorul în drepturi SRL „Debit Time” în procedura de executare a titlului executoriu nr. 2-346/2022 aflat în gestiunea executorului judecătoresc Guțu Svetlana. (f.d.14)

28. Totodată, prin hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Central) din 01 august 2024, s-a admis acțiunea înaintată de SRL „Debit Time” împotriva lui Suflet Marin, în calitate de intervenient accesoriu Suflet Nadejda, fiind dispusă partajarea bunului imobil cu numărul cadastral ***** (situat în *****) prin determinarea unei cote-părți ideale de ½ pentru fiecare coproprietar: Suflet Marin și Suflet Nadejda. (f.d.40)

29. Prin avizul privind constituirea ipotecii legale nr. 416/25 din 22 ianuarie 2025, întocmit de SRL „Debit Time” în temeiul art. 709 din Codul civil, debitorul Suflet Marin a fost notificat privitor la inițierea procedurii de înregistrare a ipotecii legale asupra cotei de ½ din *****. Însă, acesta nu a fost recepționat de către debitor, fiind returnat creditorului cu mențiunea oficiului poștal ca „nereclamat”. (f.d.16,16verso)

30. La fel, avizul privind constituirea ipotecii legale nr. 416/25 din 22 ianuarie 2025 a fost publicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 66-69 din 21 februarie 2025, prin care s-a asigurat aducerea la cunoștință publică a avizului. (f.d.17)

31. Ulterior, creditorul ipotecar SRL „Debit Time”, prin avizul de executare a ipotecii nr. 517/25 din 30 aprilie 2025, a somat debitorul Suflet Marin să transmită în posesia creditorului, în termen de 20 de zile, bunul imobil ipotecat în vederea vânzării acestuia pentru stingerea creanței de 7270 lei. Însă, acesta la fel nu a fost recepționat de către debitor, fiind returnat creditorului cu mențiunea oficiului poștal ca „nereclamat”. (f.d.18-20)

32. Astfel, avizul privind executarea a ipotecii nr. 517/25 din 30 aprilie 2025 a fost publicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 313-316 din 13 iunie 2025. (f.d.21)

33. La data de 09 iulie 2025 creditorul a adresat debitorului Suflet Marin cererea prealabilă nr. 549/25, copie de informare fiind expediată și în adresa coproprietarului Suflet Nadejda, privitor la iminența inițierii procedurii judiciare de executare a dreptului de ipotecă, fiindu-i acordat un ultim termen de 10 zile calendaristice pentru stingerea datoriei. (f.d.22)

34. Conform avizului de recepție, se atestă că scrisoarea a fost recepționată de Suflet Nadejda la data de 11 iulie 2025, în timp ce plicul poștal expediat debitorului Suflet Marin a fost returnat creditorului ca fiind „nereclamat" la 30 iulie 2025. (f.d.23,24)

35. Mai constată instanța că, din informația actualizată din Registrul bunurilor imobile (extras e-Cadastru) din data de 14 octombrie 2025, aferentă bunului imobil cu numărul cadastral ***** situat în *****, se atestă înregistrarea la data de 16 ianuarie 2025 dreptului de proprietate pentru cota-parte de ½ pe numele lui Suflet Marin, în temeiul hotărârii judecătorești din 01 august 2024. De asemenea, se constată înscrierea în Subcapitolul III la numărul 3.13 a grevării de tip Ipotecă asupra cotei debitorului, în temeiul Avizului de constituire a ipotecii legale nr. 416/25 din 22 ianuarie 2025 (data înregistrării: 08 aprilie 2025), urmată de notarea Avizului de executare a dreptului de ipotecă nr. 517/25 din 30 aprilie 2025 (data înregistrării: 01 septembrie 2025), ambele în favoarea titularului SRL „Debit Time". (f.d.25-27)

36. Prin prezenta cerere de chemare în judecată reclamantul a solicitat transmiterea în posesia sa a bunului imobil – ½ *****, nr. cadastral ***** - proprietar Suflet Marin, fără evacuarea persoanelor și bunurilor, precum și încasarea de la pârât a cheltuielilor de judecată compuse din taxa de stat în sumă de 341 lei și taxa de timbru în mărime de 200 lei.

37. În speță, instanța reține că potrivit prevederilor art. 671 alin.(2) Cod civil, gajul bunurilor imobile este denumit ipotecă. Dispoziţiile privitoare la gaj se aplică în mod corespunzător ipotecii în măsura în care nu contravin dispoziţiilor speciale cu privire la ipotecă.

38. Conform art. 707, alin. (1) lit. b) și alin. (2) Cod civil, Gajul legal poate naşte doar din: b) creanţele rezultate dintr-o hotărîre judecătorească. Gajul legal poate greva bunuri mobile şi imobile.

39. Potrivit art. 709 Cod civil, (1) Creditorul în a cărui favoare a fost emisă o hotărîre judecătorească cu privire la încasarea unei sume de bani poate obţine un gaj legal asupra unui bun, mobil sau imobil, al debitorului său. (2) Gajul legal se constituie prin înregistrarea unui aviz, în care se indică bunul gajat şi mărimea creanţei, iar în cazul pensiei sau al pensiei de întreţinere – mărimea plăţilor periodice şi coeficientul de indexare. La aviz se anexează o copie autentificată de pe hotărîrea judecătorească şi dovada aducerii avizului la cunoştinţa debitorului.

40. În conformitate cu art. 711 Cod civil, Creditorul care şi-a înregistrat gajul legal are dreptul de a urmări bunul gajat în condiţiile prevăzute în secţiunea a 8-a.

41. Potrivit art. 744 alin. (1) și (2) lit. b) Cod civil, Creditorul gajist este în drept să pună sub urmărire obiectul gajului, prin exercitarea drepturilor prevăzute la alin.(2), în cazul neexecutării obligaţiei garantate sau în alte cazuri prevăzute de lege sau contract. Dacă obligaţia garantată trebuie executată în rate, creditorul gajist poate, totodată, cere executarea înainte de termen a întregii obligaţii atunci cînd nu este executată o parte a obligaţiei. (2) În condiţiile prezentei secţiuni, creditorul gajist poate exercita următoarele drepturi cu privire la

bunurile gajate: b) să obţină posesia şi să vîndă bunurile corporale gajate, conform art.754-764. Dispoziţiile legale privind vînzarea bunurilor corporale gajate se aplică şi vînzării drepturilor reale limitate gajate care au ca obiect bunuri corporale.

42. Potrivit art. 745 Cod civil, Creditorul gajist nu-şi poate exercita drepturile de gaj înaintea expirării termenului conform art.752 alin.(12), cu excepţia cazului prevăzut la art.757 alin.(2).

43. Conform art. 752 alin.(1)-(3) Cod civil, creditorul gajist care intenţionează să exercite dreptul de gaj trebuie să notifice acest fapt prin transmiterea unui aviz de executare debitorului gajist şi, după caz, debitorului obligaţiei garantate, terţului care deţine bunul gajat, debitorului obligaţiei patrimoniale gajate, altor creditori gajişti şi altor creditori care au înştiinţat creditorul gajist despre drepturile lor asupra bunurilor gajate sau le-au înregistrat în registrul garanţiilor sau, în cazul ipotecii, în registrul bunurilor imobile. Avizul de executare trebuie să fie expediat la domiciliul sau la sediul debitorului gajist şi, dacă este cazul, al debitorului sau la altă adresă arătată în registrul garanţiilor sau, după caz, în registrul bunurilor imobile, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Avizul de executare poate fi expediat şi prin alte mijloace de comunicare, stabilite în contractul de gaj, care să permită confirmarea expedierii şi recepţionării avizului. Dispoziţiile art.714 alin.(2) rămîn aplicabile. Avizul de executare se consideră recepţionat la data înmînării scrisorii recomandate cu confirmare de primire. Data înmînării scrisorii recomandate cu confirmare de primire şi semnătura debitorului gajist sau a altui destinatar potrivit alin.(1) se înscriu pe confirmarea de primire.

44. În temeiul alin.(9)-(12) a articolului menționat supra, după notificare, creditorul gajist care deţine un gaj înregistrat fără deposedare va depune în registrul garanţiilor o copie a avizului de executare sau, în cazul ipotecii, va înregistra avizul de executare în registrul bunurilor imobile. Registratorul registrului garanţiilor sau, în cazul ipotecii, registratorul ipotecar trebuie să verifice dovada de recepţionare a avizului de executare de către debitorul gajist şi ceilalţi destinatari potrivit alin.(1), precum şi dovada de respectare a condiţiilor prevăzute la alin.(5) şi (7) prin care debitorul gajist sau alt destinatar potrivit alin.(1) se consideră notificat. Registratorul înregistrează imediat avizul de executare în registrul garanţiilor sau, după caz, în registrul bunurilor imobile. Avizul de executare va conţine: a) suma datorată a obligaţiei garantate, inclusiv dobînda, penalităţile şi alte costuri sau cheltuieli ce trebuie achitate pentru a evita continuarea procedurii de exercitare a dreptului de gaj, sau alte acţiuni ce trebuie întreprinse de către debitor în vederea înlăturării omisiunii de executare corespunzătoare a obligaţiilor sale; b) descrierea bunurilor gajate care fac obiectul urmăririi; c) menţiunea privind iniţierea exercitării dreptului de gaj şi dreptul debitorului gajist sau al altor persoane interesate de a se opune urmăririi, în modul prevăzut la art.753; d) somaţia de executare a obligaţiei garantate sau de transmitere a bunului corporal gajat în posesia creditorului gajist şi termenul de transmitere; şi e) semnătura creditorului gajist. Termenul acordat de creditorul gajist pentru executarea obligaţiei garantate sau transmiterea bunurilor corporale gajate în posesia creditorului gajist nu va fi mai mic de 10 zile, iar în cazul ipotecii nu va fi mai mic de 20 de zile, începînd cu data recepţionării avizului de executare sau, după caz, cu data cînd debitorul gajist se consideră notificat, cu excepţia cazului în care un termen

mai lung a fost convenit în contractul de gaj. Pînă la expirarea acestui termen, creditorul gajist nu poate continua exercitarea dreptului de gaj asupra bunului corporal, dar poate lua măsurile de protecţie prevăzute la art.754 alin.(1).

45. Potrivit prevederilor art. 754 alin. (1) și (2) Cod civil, (1) Creditorul gajist care a transmis avizul de executare în conformitate cu dispoziţiile art.752 alin.(1) este în drept: a) să preia în posesie bunul corporal gajat, conform art.755; b) să întreprindă orice alte măsuri de protecţie convenite cu debitorul gajist în contractul de gaj ori altfel sau dispuse de către instanţa de judecată, la cererea creditorului gajist. (2) Transmiterea bunului gajat în posesie creditorului gajist poate fi benevolă ori silită.

46. Potrivit art. 757 alin.(1) lit.a) Cod civil, creditorul gajist care nu poate intra în posesiunea bunului corporal gajat conform art. 755, sau, în cazul ipotecii, conform art.756 are dreptul să obţină posesiunea bunului în baza unei ordonanţe sau hotărîri judecătoreşti, conform dispoziţiilor Codului de procedură civilă şi ale Codului de executare.

47. La caz, instanța constată că obiectul acțiunii îl constituie transmiterea în posesia creditorului ipotecar a cotei-părți de ½ din *****, proprietatea debitorului Suflet Marin, în vederea executării dreptului de ipotecă.

48. Din interpretarea sistemică a dispozițiilor art. 744, art. 754 și art. 757 Cod civil rezultă că dreptul creditorului gajist de a solicita transmiterea în posesie a bunului ipotecat nu operează în mod automat prin simpla existență a creanței și a gajului legal. Deși legea conferă creditorului prerogativa de a urmări bunul gajat în cazul neexecutării obligației garantate, exercitarea acestui drept este supusă controlului instanței de judecată, care urmează să verifice dacă sunt întrunite condițiile legale și dacă măsura solicitată respectă principiile generale ale dreptului civil, inclusiv buna-credință și proporționalitatea.

49. În acest sens, instanța reține că exercitarea drepturilor civile trebuie să se realizeze cu bună-credință și în acord cu scopul pentru care acestea au fost recunoscute de lege, astfel cum prevede art. 10 Cod civil. Exercitarea dreptului de ipotecă nu poate constitui un mijloc de realizare a unor ingerințe excesive în drepturile patrimoniale ale debitorului, iar instanța este obligată să asigure un just echilibru între interesele legitime ale părților.

50. Totodată, potrivit prevederilor art. 500, alin. (1)-(3) Cod civil, Proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu. Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terţ.

51. Art. 501, alin. (1) și (2) Cod civil, stabilește că, Proprietatea este, în condiţiile 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 şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.

52. Dreptul de proprietate la fel este garantat de art. 46 din Constituția Republicii Moldova și de art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, conform căruia 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.,

53. Astfel, potrivit prevederilor legale pre citate, dreptul de proprietate este garantat și poate fi

limitat numai în condițiile prevăzute de lege, oricărei persoane fiind garantat dreptul la respectarea bunurilor sale.

54. Conform jurisprudenței constante a Curții Europene a Drepturilor Omului, orice ingerință în exercitarea dreptului de proprietate trebuie să fie prevăzută de lege, să urmărească un scop legitim și să păstreze un raport rezonabil de proporționalitate între mijloacele utilizate și scopul urmărit, astfel încât persoanei vizate să nu îi fie impusă o sarcină individuală excesivă.

55. În cauza dedusă judecății, reclamantul solicită transmiterea în posesia sa a cotei-părți de ½ din apartamentul proprietatea pârâtului, în vederea valorificării acesteia pentru recuperarea unei creanțe în cuantum de 7270 lei.

56. Din materialele dosarului rezultă că obiectul urmăririi îl constituie o cotă-parte de ½ dreptul de proprietate asupra unui apartament. Deși legislația nu stabilește un raport valoric obligatoriu între cuantumul creanței și valoarea bunului ipotecat și nici nu interzice urmărirea unui bun de valoare superioară creanței, cuantumul obligației garantate constituie un element relevant în aprecierea caracterului necesar și proporțional al măsurii solicitate.

57. Potrivit art.10 alin.(1) Codul civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.

58. La caz, instanța de judecată reține prevederile art.13 alin.(1-2) Codul civil care prevede că, niciun drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept). În cazul abuzului de drept, instanţa de judecată, ţinînd cont de natura şi consecinţele acestuia, refuză titularului în apărarea dreptului subiectiv exercitat abuziv sau, după caz, îl obligă la încetarea exercitării abuzive, mai mult că, alin.(3) al acestui articol prevede că, dacă abuzul de drept a dus la încălcarea dreptului subiectiv al unei alte persoane, aceasta poate cere repararea prejudiciului cauzat.

59. Din situația speței, instanța de judecată a ajuns la concluzia de a respinge cererea SRL„Debit-Time” cu privire la executarea dreptului de ipotecă prin transmiterea silită în posesie a bunului imobil <u>în vederea încetării exercitării abuzive a dreptului respectiv</u>, având în vedere <u>că, chiar și în lipsa raportului de evaluare a bunului imobil din speță, creanța reclamantului este în evidentă disproporționalitate cu dreptul de proprietate a pârâtului în raport cu bunul imobil la caz.</u>

60. Potrivit prevederilor art.773 alin.(1) Codul civil, dacă nu deţine un drept de locaţiune opozabil creditorului gajist în sensul art.743, debitorul ipotecar, precum şi celelalte persoane care locuiesc în imobilul ipotecat sînt obligate să elibereze bunul ipotecat la data intrării în vigoare a acordului de transmitere benevolă în posesie, semnat între creditorul ipotecar şi debitorul ipotecar, dacă părţile nu au stabilit un alt termen, sau la momentul rămînerii definitive a ordonanţei judecătoreşti ori, după caz, a hotărîrii judecătoreşti – în cazul exercitării silite a dreptului de ipotecă, sau la data indicată în avizul de executare – în cazul exercitării dreptului de ipotecă în temeiul contractului de ipotecă învestit cu formulă executorie.

61. Instanța subliniază că instituția ipotecii legale are rolul de a garanta executarea obligației,

însă nu conferă creditorului un drept nelimitat de a obține posesia și valorificarea bunului, indiferent de consecințele unei asemenea măsuri. Analiza proporționalității nu echivalează cu negarea dreptului creditorului de a-și realiza creanța și nici cu instituirea unei condiții suplimentare neprevăzute de lege, ci reprezintă expresia obligației instanței de a aplica normele dreptului civil în concordanță cu principiile constituționale și convenționale privind protecția dreptului de proprietate.

62. În aceste circumstanțe, instanța apreciază că reclamantul nu a demonstrat că măsura solicitată răspunde unei necesități reale și păstrează un just echilibru între interesul legitim al creditorului de a-și satisface creanța și dreptul pârâtului la respectarea proprietății sale. În lipsa unei asemenea justificări, simpla existență a ipotecii legale nu este suficientă pentru admiterea acțiunii.

63. În consecință, instanța concluzionează că transmiterea în posesia reclamantului a cotei-părți de 1/2 din apartament ar constitui, în circumstanțele concrete ale cauzei, o ingerință disproporționată în dreptul de proprietate al pârâtului în raport cu valoarea creanței urmărite, motiv pentru care acțiunea formulată de SRL „Debit Time" privind transmiterea în posesie a cotei-părți de ½ din apartamentul cu nr. cadastral *****, fără evacuare, este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

64. În raport cu cererea privind încasarea cheltuielilor de judecată, instanța denotă că, potrivit art.82 Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.

65. Conform art.94 alin.(1) Codul de procedură civilă, 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.

66. Reținând normele legale sus citate și reieșind din soluția adoptată asupra fondului cauzei, instanța de judecată ajunge la concluzia, de a respinge și cerințele reclamantului SRL "Debit Time" privind încasarea de la pârâtul Suflet Marin a cheltuielilor de judecată compuse din taxa de timbru în sumă de 200 lei și taxa de stat în sumă de 341 lei, achitate la depunerea cererii de chemare în judecată.

Conducînduse de prevederile art.236, 238- 241 CPC RM, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de SRL "Debit Time" împotriva lui Suflet Marin privind transmiterea în posesie bunului gajat, fără evacuare.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile, de la pronunțarea dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Bălți (sediul Central).

Președintele ședinței:
Judecătorul: **Snejana Dubceac**