Dosarul nr. 2-331/2024
2-24020158-09-2-20022024

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

02 octombrie 2024
mun.Bălți
Judecătoria Bălți, *(sediul central),*
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Svetlana Ghercavii
Grefier Tatiana Cotos-Melnițchi
cu participarea:
reprezentantului reclamantei Fruntașu Inga, avocatul Rotari Mihaela;
reprezentantului pârâtului Primăria mun.Bălți, Andrieș Lina;
în lipsa:
intervenienților accesorii Fruntașu Ruslan și reprezentantul IP Cadastru Bunurilor Imobile SCT Bălți;
examinînd în ședință de judecată publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Fruntașu Inga către primăria mun.Bălți, intervenienți accesorii IP Cadastru Bunurilor Imobile SCT Bălți, Fruntașu Ruslan privind recunoașterea pierderii dreptului de proprietate și radierea din Registrul Bunurilor Imobile,

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces.

1. La data de 20.02.2024 Fruntașu Inga s-a adrest cu cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Bălți, intervenient accesoriu IP Cadastru Bunurilor Imobile SCT Bălți privind recunoașterea pierderii dreptului de proprietate și radierea din Registrul Bunurilor Imobile.
2. În motivarea cererii de chemare în judecată reclamanta a indicat că, fiind în căsătorie cu Fruntașu Ruslan la data de 30.08.2002, prin contractul de vânzare – cumpărare nr. 3623 a procurat apartamentul din mun. Bălți str. *****. Indică că, la data de 11.09.2013, între familia Fruntașu și Șaibin Boris a avut loc contractul de schimb cu nr. 11364, prin care a fost schimbat apartamentul din mun. Bălți str. ***** ap.24, la data de 12.09.2013 a fost înregistrat dreptul de proprietate. La data de 22.03.2016 soții Fruntașu au divorțat, iar la data de 18.08.2018 a fost vîndut apartamentul din mun. Bălți str. *****
3. A menționat reclamanta că despre apartamentul de pe adresa mun. Bălți str.

***** din anul 2013 odată cu încheierea contractului de schimb, nu cunoștea. Însă din anul 2021, au început să apară unele probleme de ordin pecuniar cum ar fi hotărârea instanței de judecată privind încasarea datoriei în beneficiul SA „Cet-Nord”, în hotărârea dată soții Fruntașu sunt proprietari ai apartamentului din mun. Bălți str. *****, deoarece Șaibin Boris nu a înregistrat dreptul de proprietate.

4. În cauza civilă nr.2a-1047/2020 examinată în cadrul Curții de Apel Bălți privind încasarea datoriei din contul soților Fruntașu în beneficiul SA „Cet-Nord”, instanța a constatat că Șaibin Boris născut la ***** a decedat la ***** fapt confirmat prin actul de deces nr.950. Astfel, se confirmă că Șaibin Boris nu a reușit să-și înregistreze în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate survenind decesul ultimului. Necătând la faptul că de nenumărate ori reclamanta s-a adresat cu cereri către SA „Cet-Nord” și IP „Cadastrul bunurilor imobile” de fiecare dată a primit același răspuns că atât timp cât Șaibin Boris nu a înregistrat dreptul său de proprietate asupra imobilului, se menține dreptul foștilor soți Fruntașu asupra apartamentului de pe str. ***** mun. Bălți.
5. Reclamanta Fruntașu Inga a solicitat recunoașterea pierderii drepturlui de proprietate asupra apartamentului amplasat în mun. Bălți str. Alexei ***** cu numărul cadastral *****, din data de 12.09.2013 și radierea din registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate înregistrat pe numele Fruntașu Inga asupra imobilului amplasat în mun. Bălți str. Alexei ***** cu numărul cadastral *****.
6. La data de 29.03.2024 cu număr de intrare 7621, intervenientul accesoriu IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” SCT Bălți a depus referință la cererea de chemare în judecată. În referința sa intervenientul accesoriu a indicat că: bunul imobil cu numărul cadastral ***** amplasat în mun. Bălți str. Alexei *****, este înregistrat cu drept de proprietate în devălmășie după Inga Fruntașu și Ruslan Fruntașu, temei servind Contractul de vînzare-cumpărare nr.3623 din 30.08.2002, iar Conform Contractullui de schimb nr. 11364 din 11.09.2013 d. Boris Șaibin urma să depună cerere de înregistrare a dreptului său de proprietate a apartamentului sus indicat, totodată conform registrului bunurilor imobile asupra bunului imobil este notată interdicția de înstrăinare a apartamentului, totodată conform registrului bunurilor imobile asupra bunului imobil este notată interdicția de înstrăinarea aplicată în temeiul încheierii executorului judecătoresc nr.126-2340/20 din 20.11.2020. A specificat intervenientul accesoriu că în cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un act al autorității publice sau un contract autentificat notarial, cererea de înregistrare se depune de către una dintre părți. În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un contract în formă scrisă și legislația nu prevede autentificarea notarială obligatorie, cererea de înregistrare se depune de către părțile contractului. Totodată,

intervenientul accesoriu a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa.

7. La data de 09.04.2024 prin încheiere protocolară a fost atras în proces Fruntașu Ruslan în calitate de intervenient accesoriu.
8. În ședința de judecată reprezentantul reclamantei avocatul Rotari Mihaiela a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea ei integrală.
9. Reprezentantul pârâtului Andrieș Lina (procura nr.03-19/2806 din 24.11.2023) în cadrul ședinței de judecată a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată.
10. Intervenientul accesoriu IP Cadastru Bunurilor Imobile SCT Bălți a depus referință care a fost redată supra, totodată intervenientul a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa.
11. Intervenientul accesoriu Fruntașu Ruslan în ședința de judecată nu s-a prezentat, deși a fost citat pentru ședința de judecată din 04.07.2024 ora 15.30 prin aviz public.

Aprecierea instanței de fond:

12. Examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportîndu-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speţa, judecătorul consideră că acţiunea urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.
13. În corespundere cu prevederile art.5 alin.(1) CPC, *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.*
14. Potrivit art. 6 CPC *Instanţa judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăţilor şi intereselor legitime prin somare la executarea unor obligaţii, prin declararea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalităţi, prevăzute de lege*.
15. În conformitate cu prevederile art. 413 al.(1) Cod civil, *(1) Drepturile, actele şi faptele privitoare la starea şi capacitatea persoanelor, cele în legătură cu bunurile care aparţin acestora, precum şi orice raporturi juridice sînt supuse publicităţii în cazurile expres prevăzute de lege.*
16. Potrivit art.416 al.(1) Cod civil *(1) Dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că el există, cît timp nu a fost radiat sau modificat în condiţiile legii.*
17. Conform art. 425 Cod civil*, (1) Dreptul supus înregistrării se constituie sau se transmite fără înregistrare în registrul de publicitate prevăzut de lege în temeiul moştenirii, dizolvării persoanei juridice care era titular al dreptului înregistrat, în temeiul accesiunii naturale, vînzării silite, exproprierii pentru cauză de utilitate publică, precum şi în alte cazuri expres prevăzute de lege. (2)*

Cu toate acestea, în cazul vînzării silite, dacă interdicţia în privinţa dreptului supus înregistrării nu a fost în prealabil notată în registrul bunurilor imobile, dreptul astfel dobîndit nu va putea fi opus terţilor dobînditori de bună-credinţă. (3) În cazurile prevăzute la alin.(1), titularul dreptului astfel dobîndit va putea dispune de el prin acte juridice numai după ce s-a făcut înregistrarea în registrul de publicitate corespunzător.

18. Articolul 434 Cod civil prevede că, *În cazul drepturilor supuse înregistrării, prezumţiile prevăzute la art.416 pot fi răsturnate numai pe calea acţiunii în rectificare sau dacă se face dovada cazului prevăzut la art.425.*
19. Din materialele cauzei și probatoriul administrat în cadrul ședinței de judecată instanța de judecată a constatat că, la data de 30.08.2002 Fruntașu Ruslan a încheiat un contract de vânzare-cumpărare cu Livinscaia Melania, astfel procurând de la ultima apartamentul nr. 13 situat în mun. Bălți str. ***** cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 27,5 m.p. (f.d.10)
20. Ulterior, la data de 11.09.2013 între soții Fruntașu Ruslan, Fruntașu Inga și Șaibin Boris a fost încheiat notarial contractul de schimb înregistrat la notarul Agachi Aliona cu nr. 11364. Obiect al contractului de schimb a constituit apartamentul nr. 13 situat în mun. Bălți str. ***** cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 27,5 m.p. ce aparținea cu drept de proprietate soților Fruntașu și apartamentul nr.24 de pe adresa mun. Bălți str. ***** cu numărul cadastral ***** cu suprafața de 44,2 m.p. ce aparținea cu drept de priprietate lui Șaibin Boris.
21. Ca urmare a încheierii contractului nominalizat soții Fruntașu Ruslan și Fruntașu Inga au transmis în proprietatea lui Șaibin Boris apartamentul nr.13 în mun. Bălți str. *****, iar la rîndul său Șaibin Boris a transmis în proprietatea soților Fruntașu Ruslan, Fruntașu Inga apartamentul nr.24 de pe adresa mun. Bălți str. *****. (f.d. 12-13)
22. După semnarea contractului de schimb din 11.09.2013, la data de 12.09.2013 soții Fruntașu Ruslan, Fruntașu Inga au înregistrat dreptul de proprietate asupra apartamentului nr.24 din mun. Bălți str. ***** cu suprafața de 44,2 m.p., fapt confirmat prin extrasul –certificat din Registrul bunurilor imobile ***** (f.d.11)
23. Potrivit Certificatului de divorț nr. D-IV 0532934 eliberat la 29.03.2016, soții Fruntașu Ruslan și Fruntașu Inga au desfăcut căsătoria la data de 22.03.2016. (f.d.9)
24. La data de 07.12.2017 SA „Cet-Nord” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Fruntașu Ruslan și Fruntașu Inga privind încasarea datoriei pentru energia termică la locul de consum mun. Bălți str. *****. Astfel, prin Decizia Curții de Apel Bălți nr. 2a-1047/2020 din 23.03.2021 s-a decis admiterea apelului declarat de Fruntașu Inga, fiind casată integral

hotărîrea Judecătoriei Bălți sediul central din 26.04.2018, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată formulată de SA „Cet-Nord” către Fruntașu Ruslan și Fruntașu Inga privind încasarea datoriei, cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea civilă se respinge.

25. Deci, după ce foștii soți Fruntașu Inga și Fruntașu Ruslan au fost acționați în judecată la data de 07.12.2017 pentru datoria formată la locul de consum ce nu era deținut de ei, în temeiul contractului de schimb încheiat cu Șaibin Boris, reclamanta a aflat că de fapt Șaibin Boris nu a înregistrat la organul cadastral dreptul său de proprietate asupra imobilului obținut în temeiul aceluiași contract de schimb.
26. În cadrul ședințelor de judecare a cauzei civile cu privire la încasarea datoriei inițiată de SA „CET- Nord” a fost stabilit că Șaibin Boris născut la *****, IDNP ***** a decedat la data de *****, adică imediat după încheierea contractului de schimb din 11.09.2013. Decesul lui Șaibin Boris a fost confirmat în cadrul ședinței de judecată prin Actul de deces nr.950 din 17.09.2013, expediat de către ASP Departamentul Stare Civilă la data de 19.04.2024, la demersul instanței de judecată din 11.04.2024. (f.d.57,58,59)
27. Ca consecință, la data de 23.01.2024 Fruntașu Inga s-a adresat către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru al RM, IP Cadastrul Bunurilor Imobile, prin care a solicitat radierea dreptului de proprietate asupra apartamentului amplasat în mun. Bălți str. Alexei *****.
28. La data de 24.01.2024 IP Cadastrul Bunurilor Imobile a formulat un răspuns reclamantei Fruntașu Inga, în care a indicat că în cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un act al autorității publice sau un contract autentificat notarial, cererea de înregistrare se depune de către una dintre părți. Pentru soluționarea problemei se recomandă depunerea cererii de înregistrare la Centrul multifuncțional Bălți cu anexarea contractului de schimb nr. 11364 din 11.09.2013, în scopul înregistrării dreptului asupra apartamentului nr.7 din str. ***** pe numele lui Șaibin Boris, cu condiția radierii sechestrelor aplicate asupra bunului dat, sau prezentarea Hotărârii judecătorești privind rectificarea datelor cu achitarea serviciilor conform HG 966/2020. (f.d.24)
29. La acest capitol, instanța reține că un alt refuz din partea instituțiilor de stat, implicit a Primăriei mun. Bălți, privind radierea dreptului de proprietate a reclamantei Fruntașu Inga asupra imobilului din mun. Bălți str. *****, partea reclamantă nu a prezentat, or, în speță pretențiile sale, Fruntașu Inga le adresează anume Primăriei mun. Bălți.
30. Deci, se reiterează că, după primirea răspunsului din 24.01.2024 de la IP Cadastrul Bunurilor Imobile, la data de 20.02.2024 Fruntașu Inga s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Primăria mun.Bălți, intervenient accesoriu IP Cadastru Bunurilor Imobile SCT Bălți privind recunoașterea pierderii

dreptului de proprietate și radierea din Registrul Bunurilor Imobile.

31. Potrivit art.11 al. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, *Structurile teritoriale ale instituţiei de implementare (organele cadastrale teritoriale amplasate în centrele raionale, în municipii şi în oraşele Ceadîr-Lunga şi Vulcăneşti): d) efectuează înregistrarea de stat a drepturilor asupra bunurilor imobile;*
32. Iar potrivit art.12 alin.(8) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998 *Registratorul din cadrul organului cadastral teritorial are următoarele atribuţii: a) solicită documentele necesare includerii în cadastru a datelor despre bunul imobil şi drepturile asupra lui; b) decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii respective; c) eliberează extrase din registrul bunurilor imobile; d) în cazul depistării unor înscrieri greşite în registrul bunurilor imobile, pentru a căror corectare este necesară o hotărîre judecătorească irevocabilă, solicită instituţiei de implementare înaintarea cererii în instanţa de judecată pentru radierea sau corectarea acestora; e) corectează, în modul stabilit la art.38, greşelile din registrul bunurilor imobile; f) exercită alte atribuţii conform legislaţiei în vigoare.*
33. Potrivit cadrului legal expus supra instituția care deține atribuțiile prin care se asigură recunoaşterea publică a dreptului de proprietate şi a altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile și respectiv care poate să efectueze inscriere și modificări în Registrul bunurilor imobile este organul cadastral, care în speța dată are calitate de intervenient accesoriu - IP Cadastru Bunurilor Imobile SCT Bălți.
34. În răspunsul din 24.01.2024, IP Cadastrul Bunurilor Imobile a recomandat lui Fruntașu Inga depunerea cererii privind radierea dreptului de proprietate la Centrul Multifuncțional Bălți cu anexarea actelor necesare, ceia ce nu este probat că ar fi fost întreprins de către reclamantă.
35. La acest aspect instanța notează că în cazul în care de către partea reclamantă se depunea cererea în cauză și respectiv primea un refuz de la organul cadastral, Fruntașu Inga putea fi îndreptățită de a se adresa cu cerere de chemare în judecată în temeiul art. 31 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998.
36. În speță, însă, partea reclamantă s-a adresat în instanța de judecată împotriva Primăriei mun.Bălți, care dealtfel, la caz nu este pârâtul corespunzător.
37. În temeiul art.121 CPC*, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.*

38. În conformitate cu prevederile art.130 alin.(1) CPC*, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*
39. Avînd în susţinere dispoziţiile legale nominalizate mai sus, analizînd toate probele în ansamblu, din punct de vedere al veridicităţii şi pertinenţei acestora, instanța de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată înaintată de Fruntașu Inga către Primăria mun.Bălți, intervenienți accesorii IP Cadastru Bunurilor Imobile SCT Bălți, Fruntașu Ruslan privind recunoașterea pierderii dreptului de proprietate și radierea din Registrul Bunurilor Imobile, urmează a fi respinsă.
40. În conformitate cu prevederile art.238-241 Cod de procedură civilă al RM, instanța de judecată, -

h o t ă r ă ș t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de Fruntașu Inga către primăria mun.Bălți, intervenienți accesorii IP Cadastru Bunurilor Imobile SCT Bălți, Fruntașu Ruslan privind recunoașterea pierderii dreptului de proprietate și radierea din Registrul Bunurilor Imobile, se respinge.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Bălți în termen de 30 zile, de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Bălți, sediul central.

Președintele ședinței,
judecător Svetlana Ghercavii