**Dosar nr. 2-21/2024 (2-24000843-12-2-02012024-1)**

**HOTĂRÂRE**
**în numele Legii**

**26 martie 2025** **mun. Chişinău**

**Judecătoria Chișinău (sediul Centru), instanța compusă din:**

Preşedinte ședință, judecător Tatiana Sîrcu
Grefieri: Nicoleta (Calinicenco) Lungu
Gabriela Marandiuc

*Cu participarea:* reprezentantului reclamantei ***** – avocatul Condurari Andrian, împuternicit în baza mandatului seria MA nr.1865050 din 05 septembrie 2023,
*În lipsa:* reclamantei *****, pîrîtului *****, procedura de citare fiind respectată,

Examinînd în ședință publică, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Condurari Andrian, în interesele reclamantei ***** către ***** privind transmiterea bunului imobil în scopul exercitării dreptului de ipotecă prin vînzarea bunului, încasarea cheltuielilor de judecată,

**C O N S T A T Ă:**

***Circumstanțele cauzei***

**1.** La data de 26 decembrie 2023, ***** prin intermediul reprezentantului, avocatul Condurari Andrian, a sesizat Judecătoria Chișinău (sediul Centru) cu o cerere de chemare în judecată împotriva lui ***** privind exercitarea dreptului de ipotecă, solicitând: transmiterea creditorului ipotecar - *****, a bunului imobil gajat în baza contractului de ipotecă nr. 551 din data de 07 februarie 2012, și anume bunul imobil cu nr. cadastral *****, încăperea ne locativă nr. ***** cu suprafața totală de ***** m.p. situată pe adresa mun. Chișinău, or. *****, str. ***** nr. *****, în scopul executării dreptului de gaj – vânzării bunului în vederea satisfacerii creanței în sumă de 25560 euro.
**2.** În motivarea acțiunii, reprezentantul reclamantei a invocat că, în fapt la data de 13 octombrie 2011, pârâtul ***** ***** a primit de la reclamanta ***** cu titlu de împrumut suma de 25560 Euro, pe care s-a obligat să o restituie până la 13 octombrie 2013.
**3.** Indică că, la scadență suma împrumutului nu a fost restituită.
**4.** În scopul garantării restituirii împrumutului, pârâtul a constituit în favoarea reclamantei *****, gajul imobilului, cu nr. cadastral *****, încăperea nelocativă nr. ***** cu suprafața totală de ***** m.p. situată pe adresa Republica Moldova, mun.

Chișinău, or. *****, str. *****, nr. *****, denumit ipotecă, întocmit sub forma contractului de ipotecă nr. 551 din data de 07 februarie 2012, autentificat de notarul public Belicesco Oleg.

**5.** Menționează că, la data de 09 februarie 2012 ipoteca a fost înscrisă în registrul bunurilor imobile, iar având în vedere că, pârâtul nu a executat conform contractului de împrumut obligația garantată prin urmare, reclamantul este îndreptățit să exercite dreptul de gaj.

**6.** La data de 05 octombrie 2023, reclamanta a expediat pârâtului - debitorului gajist, la adresa de domiciliu și la adresa de aflare a bunului gajat, avizul de executare a ipotecii prin care i s-a acordat pârâtului un termen de 30 zile pentru transmiterea bunului ipotecat pentru vânzare și satisfacerea creanței garantate. Ambele plicuri au fost restituite cu mențiunea „nereclamat".

**7.** La data de 10 noiembrie 2023, reclamanta a publicat în monitorul oficial un anunț prin care s-a solicitat lui ***** *****, născut *****, IDNP *****, domiciliat în mun. Chișinău, s. ***** să se prezinte la data de 30 noiembrie 2023, ora 10.00, pe adresa mun. Chișinău str. Calea leșilor, 10B, et. 5, bir. 3, biroul executorului judecătoresc Guțu Svetlana, pentru ridicarea avizului de executare a ipotecii (gajului) instituit în favoarea ***** *****, IDNP *****, născută la *****, în baza contractului de ipotecă nr. 551 din data de 07 februarie 2012, și anume - bunul imobil cu nr. cadastral *****, încăperea nelocativă nr. ***** cu suprafața totală de ***** m.p., situată pe adresa Republica Moldova, mun. Chișinău, or. *****, str. *****, nr. *****.

**8.** Potrivit actului de constatare a faptelor și a stărilor de fapt întocmit de executorul judecătoresc Guțu Svetlana, la data de 30 noiembrie 2023 între orele 10.00-10.40, în cadru biroului executorului judecătoresc Guțu Svetlana, situat pe adresa mun. Chișinău str. Calea leșilor, 10B, et. 5, bir. 3, destinatarul ***** nu s-a prezentat.

**9.** La data de 06 decembrie 2023, reclamata a depus în registrul bunurilor imobile cererea de înregistrare a preavizului de exercitare a dreptului de gaj.

**10.** La data de 18 decembrie 2023, preavizul de executare a dreptului de gaj a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile.

**11.** În susținerea circumstanțelor de drept, reclamanta *****, a invocat prevederile art. 166-167, Cod de Procedură Civilă, art. 512, 514, 572, 454,455, 487, 488, 490 Cod Civil.

**12.** Reclamanta ***** solicită: transmiterea creditorului ipotecar - *****, a bunului imobil gajat în baza contractului de ipotecă nr. 551 din data de 07 februarie 2012, și anume - bunul imobil cu nr. cadastral *****, încăperea nelocativă nr. ***** cu suprafața totală de ***** m.p. situată pe adresa Republica Moldova, mun. Chișinău, or. *****, str. *****, nr. *****, în scopul executării dreptului de gaj - vânzării bunului în vederea satisfacerii creanței în sumă de 25 560 Euro; încasarea cheltuielilor de judecare a pricinii

***Explicațiile părților***

**13.** În ședința de judecată, reprezentantului reclamantei ***** – avocatul Condurari Andrian a relatat circumstanțele cauzei și a solicitat admiterea acțiunii conform

temeiurilor de fapt și de drept invocate în cererea de chemare în judecată.

**14.** Reclamanta *****, fiind citat legal despre locul, data și ora examinării cauzei, nu s-a prezentat, însă a fost reprezentată de către avocatul Condurari Andrian, fapt pentru care instanța, în temeiul art. 205 și 206 din Codul de procedură civilă, a dispus examinarea cauzei în lipsa reclamantei *****.

**15.** Pârâtul *****, fiind legal citat despre data, locul și ora examinării cauzei prin citație cu aviz de recepție nr. DS8011747238AS *(f.d. 51)* și prin intermediul executorului judecătoresc *(f.d. 44-45)*, solicitând prin cereri amânarea ședinței *(f.d. 41, 54, 56, 66)*, reluarea examinării cauzei *(f.d. 60),* posibilitatea de a face cunoștință cu materialele cauzei *(f.d. 62, 70)*, nu s-a mai prezentat, nu a comunicat instanţei motivul neprezentării și nu a depus referință.

**16.** În conformitate cu prevederile art.102 alin.(41 ) *Cod de Procedură Civilă*, participanţii la proces înştiinţaţi în mod legal o dată nu pot invoca necitarea lor pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară.

**17.** Potrivit art.206 alin.(3) *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.

**18.** În aceste circumstanţe, pornind de la prevederile legale enunțate, în vederea neadmiterii tergiversării examinării cauzei, instanţa a examinat cauza în absenţa pîrîtului *****.

***Aprecierea instanței***

**19.** Audiind participanții la proces, examinând și analizând materialele cauzei civile, instanța de judecată conchide de a admite parțial cererea de chemare în judecată, din următoarele considerente.

**20.** Din prevederile art. 9 alin. (1) din *Codul Civil* rezultă că, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.

**21.** Tot din conținutul art. 9 alin. (2) lit. a) din *Codul civil* rezultă că, drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.

**22.** Conform articolului 774 alin. (1) din *Codul civil*, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute.

**23.** Potrivit art. 775 alin. (1) din *Codul civil*, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bunăcredinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

**24.** În conformitate cu art. 776 din *Codul civil*, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

**25.** În temeiul art. 858 alin. (2) din *Codul civil,* obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

***Cu referire la transmiterea bunului imobil în scopul exercitării dreptului de ipotecă***

**26.** Asupra cauzei de față, instanța de judecată a stabilit situația de fapt potrivit căreia, la data de 13 octombrie 2011, ***** și ***** au încheiat contractul de împrumut nr. 6637 *(f.d. 8-9)*, în baza căruia ***** ***** a primit cu împrumut suma de 25 560 euro, pe care s-a obligat să o restituie până la 13 octombrie 2013.

**27.** La data de 07 februarie 2012, pentru a asigura executarea corespunzătoare de către debitorul ***** ***** a obligațiilor asumate conform contractului de împrumut nr. 6637 față de creditor, ***** și ***** au încheiat contractul de ipotecă nr. 551, autentificat de notarul public Belicesco Oleg *(f.d. 10-20),* în baza căruia pârâtul a constituit în favoarea reclamantei *****, gajul imobilului, cu nr. cadastral *****, încăperea nelocativă nr. ***** cu suprafața totală de ***** m.p. situată pe adresa Republica Moldova, mun. Chișinău, or. *****, str. *****, nr. *****.

**28.** S-a mai stabilit că, contractul de ipotecă nr. 551 din 07 februarie 2012 a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile *(f.d. 28)*.

**29.** Totodată, instanța de judecată a reținut că, la 13 octombrie 2013 termenul limită de rambursare a împrumutului a expirat, iar ***** nu și-a executat obligația de a restitui împrumutul primit în baza contractului menționat.

**30.** Prin avizul de executare a dreptului de ipotecă din 04 octombrie 2023, pârâtul ***** a fost notificat de către reclamanta ***** despre datoria în sumă de 25 560 euro și i s-a solicitat să transmită creditorului ipotecar *****, în termen de 30 zile din momentul recepționării avizului de executare, bunul imobil – încăperea nr.*****, situată în municipiul Chișinău, orașul *****, strada *****, *****, cu numărul cadastral *****, în scopul exercitării dreptului de ipotecă, constituită în baza Contractului de ipotecă nr.551 din 07 februarie 2012, autentificat de notarul public Oleg Belicesco, prin vînzarea bunului ipotecat în vederea satisfacerii creanței în sumă de 25 560 (douăzeci și cinci mii cinci sute șaizeci) Euro, ce rezultă din Contractul de împrumut nr.6637 din 13 octombrie 2011 *(f.d. 22).*

**31.** Din conținutul art. 454 alin.(1) *Cod civil*, reiese că, gajul este un drept real în al cărui temei creditorul (creditorul gajist) poate pretinde satisfacerea creanţelor sale cu preferinţă faţă de ceilalţi creditori, inclusiv statul, din valoarea bunurilor depuse în gaj în cazul în care debitorul (debitorul gajist) nu execută obligaţia garantată prin gaj.

**32.** Iar articolul 455 alin. (3) lit. a) din *Codul civil* reglementează că, după natura raporturilor de drept, în categoria de gaj înregistrat intră: ipoteca – gajul bunurilor imobile. Ipoteca trebuie înscrisă în Registrul bunurilor imobile.

**33.** La art. 487 alin.(1), (3) din același cod este consacrat că, creditorul gajist poate să exercite dreptul de gaj dacă debitorul gajist nu a executat conform contractului sau a executat în mod necorespunzător obligaţia garantată ori o parte a acesteia, precum şi în alte cazuri prevăzute de lege şi contract. Transmiterea în posesiune este benevolă dacă, înaintea expirării termenului indicat în preaviz, debitorul gajist transmite în mod efectiv bunul gajat în posesiune creditorului gajist sau consimte în scris în formă autentică să-l pună la dispoziţia acestuia la momentul convenit.

**34.** Potrivit art. 490 alin.(1), (4) *Cod civil,* bunul gajat se transmite în posesiune

creditorului gajist pentru a fi vîndut, în condiţiile legii. Transmiterea silită are loc în baza unei hotărîri judecătoreşti, după expirarea termenului din preaviz în conformitate cu legea.

**35.** Conform art. 3 din *Legea Nr. 142 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă*, în sensul prezentei legi, următoarele noţiuni semnifică: ipotecă - drept real în al cărui temei creditorul este în drept să ceară satisfacerea creanţelor sale, cu preferinţă faţă de ceilalţi creditori, inclusiv statul, din valoarea bunurilor imobile depuse în ipotecă, în cazul în care debitorul omite să execute obligaţiile garantate cu ipotecă.

**36.** Din conținutul art. 4 alin. (1), (3), (4) din *Legea* citată reiese că, ipoteca se instituie în vederea garantării executării obligaţiei şi reprezintă un raport de drept accesoriu faţă de obligaţia garantată, fiind condiţionată în timp de durata acesteia, dacă legea sau contractul de ipotecă nu prevede altfel. Poate fi garantată cu ipotecă executarea obligaţiilor ce rezulta din contractul de credit, contractul de împrumut sau alte obligaţii. Norme privind ipoteca se aplică obligaţiilor ce rezultă din contractele de credit sau împrumut, indiferent de scopul şi destinaţia acestora.

**37.** În art. 30 alin.(1) din aceeași lege este reglementat că, creditorul ipotecar poate să execute dreptul de ipotecă în cazul în care debitorul nu a îndeplinit sau a îndeplinit în mod necorespunzător obligaţia garantată sau oricare parte a acesteia, precum şi în alte cazuri prevăzute de contractul de ipotecă.

**38.** Din materialele cauzei s-a stabilit că, la data de 13 octombrie 2013, termenul limită de rambursare a împrumutului în suma de 25 560 euro a expirat, iar ***** nu și-a executat obligația de a restitui împrumutul primit în baza contractului de împrumut nr. 6637 din 13 octombrie 2011.

**39.** Cu toate acestea, instanța de judecată a constatat că, pârâtul ***** a fost notificat de către reclamanta ***** despre datoria în sumă de 25 560 euro și i s-a solicitat să transmită creditorului ipotecar *****, în termen de 30 zile din momentul recepționării avizului de executare, bunul imobil – încăperea nr.*****, situată în municipiul Chișinău, orașul *****, strada *****, *****, cu numărul cadastral *****, în scopul exercitării dreptului de ipotecă, constituită în baza Contractului de ipotecă nr.551 din 07 februarie 2012, autentificat de notarul public Oleg Belicesco, prin vînzarea bunului ipotecat în vederea satisfacerii creanței în sumă de 25 560 (douăzeci și cinci mii cinci sute șaizeci) Euro, ce rezultă din Contractul de împrumut nr.6637 din 13 octombrie 2011.

**40.** Articolul 31 alin.(1), (2), (21) din *Legea* citată stipulează că, în vederea iniţierii executării dreptului de ipotecă, creditorul ipotecar este obligat: a) să expedieze debitorului ipotecar şi, dacă este cazul, debitorului sau la altă adresă arătată în acest scop în contractul de ipotecă o notificare privind intenţia sa de a executa dreptul de ipotecă în baza contractului de ipotecă; b) să înregistreze în Registrul bunurilor imobile preavizul privind executarea dreptului de ipotecă. Notificarea trebuie să fie expediată la domiciliul sau la sediul debitorului ipotecar și, dacă este cazul, al debitorului sau la altă adresă, arătată în acest scop în contractul de ipotecă, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Notificarea poate fi expediată și prin alte mijloace de comunicare, stabilite în contractul de ipotecă, care să permită

confirmarea expedierii și recepționării notificării. Notificarea se consideră recepționată la data înmînării scrisorii recomandate cu confirmare de primire. Data înmânării scrisorii recomandate cu confirmare de primire și semnătura debitorului ipotecar/debitorului se înscriu pe formularul confirmării de primire.

**41.** S-a constatat că, la data de 05 octombrie 2023, reclamanta a expediat pârâtului - debitorului gajist, la adresa de domiciliu (mun. Chișinău, s. *****) și la adresa de aflare a bunului gajat (mun. Chișinău, or. *****, str. *****, nr. *****), avizul de executare a ipotecii. Ambele plicuri au fost restituite cu mențiunea „nereclamat" *(f.d. 23-24)*.

**42.** Se impune necesitatea de a evidenția faptul că, potrivit informației reflectată în Programul Integrat de Gestionare a Dosarelor, adresa înregistrată după partea pârâtă este mun. Chișinău, satul *****. Astfel, de la această adresă, corespondența a fost returnată de factorul poștal terestru cu mențiunea „*nereclamat"*.

**43.** Se reține că, faptul că pârâtul refuză să primească corespondența sau omite să se prezinte la oficiul poștal pentru a ridica corespondența, este imputabil exclusiv acesteia, or nu poate să-i fie transmisă corespondența în mod silit, or trimitere nereclamată reprezintă o trimitere poștală care nu a fost distribuită (predată) destinatarului din cauza nesolicitării sau refuzului de recepționare a acesteia.

**44.** În aceste circumstanțe, creditorul ipotecar ***** a publicat în Monitorul Oficial, ediția din 10 noiembrie 2023, somarea pârâtului ***** *****, născut *****, IDNP: ***** domiciliat în mun. Chișinău, satul ***** de a se prezinta la data de 30 noiembrie 2023, ora 10:00, pe adresa mun. Chișinău str. Calea leșilor, 10B, et. 5, bir. 3, biroul executorului judecătoresc Guțu Svetlana, pentru ridicarea avizului de executare a ipotecii (gajului) instituit în favoarea ***** *****, IDNP *****, născută la *****, în baza contractului de ipotecă nr. 551 din data de 07 februarie 2012, și anume - bunul imobil cu nr. cadastral *****, încăperea nelocativă nr. ***** cu suprafața totală de ***** m.p. situată pe adresa Republica Moldova, mun. Chișinău, orașul *****, str. *****, nr. ***** *(f.d. 25)*.

**45.** Potrivit actului de constatare a faptelor și a stărilor de fapt întocmit de executorul judecătoresc Guțu Svetlana, la data de 30 noiembrie 2023 între orele 10.00 - 10.40, în cadru biroului executorului judecătoresc Guțu Svetlana situat pe adresa mun. Chișinău str. Calea leșilor, 10B, et. 5, bir. 3, destinatarul ***** nu s-a prezentat *(f.d. 26)*.

**46.** De asemenea, s-a stabilit că, la 18 decembrie 2023 avizul de executare a dreptului de ipotecă a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile *(f.d. 28)*.

**47.** Astfel, s-a reținut că, creditorul ipotecar a exercitat obligația impusă prin lege de a-l notifica pe debitorul ipotecar despre intenţia sa de a executa dreptul de ipotecă în baza contractului de ipotecă și să înregistreze în Registrul bunurilor imobile preavizul privind executarea dreptului de ipotecă.

**48.** Din textul art. 33 alin.(1) din *Lege* rezultă că, executarea silită a dreptului de ipotecă de către creditorul ipotecar se face în temeiul unei ordonanţe judecătoreşti, pronunţată în acest sens în cadrul procedurii în ordonanţă (procedura simplificată), sau, dacă este cazul, în temeiul unei hotărîri a instanţei de judecată, cu respectarea prevederilor Codului de procedură civilă sau în temeiul contractului de ipotecă învestit cu formulă

executorie prevăzut la art. 331.

**49.** În circumstanțele cauzei, instanța reține că, pîrîtul *****, nu a răspuns la notificarea înaintată de ***** de a restitui suma împrumutului și de a executa benevol contractul de ipotecă al bunului imobil ce-l deține cu drept de proprietate, iar pe cale de consecință, această transmitere a bunului imobil în scopul exercitării dreptului de ipotecă prin vînzarea bunului se va face în temeiul hotărîrii judecătorești.

**50.** Astfel, reclamanta *****, la 26 decembrie 2023 a înaintat împotriva lui ***** cererea de chemare în judecată privind executarea dreptului de ipotecă.

**51.** Așa fiind, în împrejurările de fapt constatate pe parcursul examinării cauzei, prin prisma normelor de drept citate supra, apreciind probele bazate pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, instanța de judecată ajunge la concluzia că, reclamanta ***** este îndreptățită să-și exercite dreptul de ipotecă și respectiv, instanța va dispune de a transmite creditorului ipotecar *****, IDNP: *****, bunul imobil – încăperea nr.*****, situată în municipiul Chișinău, or. *****, strada *****, *****, cu numărul cadastral *****, în scopul exercitării dreptului de ipotecă, constituită în baza Contractului de ipotecă nr.551 din 07 februarie 2012, autentificat de notarul public Oleg Belicesco, prin vânzarea bunului ipotecat în vederea satisfacerii creanței în sumă de 25 560 (douăzeci și cinci mii cinci sute șaizeci) Euro, ce rezultă din Contractul de împrumut nr.6637 din 13 octombrie 2011.

***Cu privire la încasarea taxe de stat***

**27.** În conformitate cu art. 82 din *Codul de procedură civilă*, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru și cheltuieli de judecare a pricinii.

**28.** Conform art. 94 alin. (1) din *Codul de procedură civilă*, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

**29.** Instanța constată că, ***** a achitat taxa de timbru și taxa de stat necesară pentru examinarea pretenției privind transmiterea bunului imobil în scopul exercitării dreptului de ipotecă prin vînzarea bunului, fapt confirmat prin ordinul de încasare a numerarului nr. 21458390 din 22 decembrie 2023 (f.d. 3). Odată cu admiterea pretenției privind transmiterea bunului imobil în scopul exercitării dreptului de ipotecă prin vînzarea bunului, prin prisma normelor sus citate, instanța de judecată urmează să încaseze de la ***** în beneficiul ***** ***** suma de 2 000 (două mii) lei 10 bani cu titlu de taxa de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată.

***Cu privire la cheltuielile pentru asistență juridică***

**30.** În conformitate cu art. 96 alin. (1) și ($1^1$) din *Codul de 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.

**31.** Pornind de la practica Curții Europene a Drepturilor Omului, cheltuielile pentru asistența juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate și rezonabile ca mărime.

**32.** Caracterul rezonabil al cheltuielilor semnifică faptul că, în raport cu natura activității efectiv prestate, complexitatea, riscul implicat de existența litigiului sau și reputația celui care acorda asemenea servicii, ele să nu fie exagerate. Aici necesită a fi evidențiat că pentru determinarea caracterului rezonabil al cheltuielilor compensației acordate și pentru o apreciere corectă se va ține cont de: a) complexitatea cauzei; noutatea și dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speță; b) aportul avocatului la soluționarea cauzei; c) timpul și munca depusă de avocat; d) aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistența (cunoștințe tehnice speciale, cunoașterea profundă a unor reglementări de profil, cunoașterea limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienți specifici etc.); e) faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; f) rezultatul obținut; g) restricțiile de timp impuse de client și de circumstanțele cauzei; h) natura și durata relației dintre avocat și client; i) experiența, reputația și abilitatea avocatului; j) justificarea și ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; k) suma despăgubirilor pretinse/obținute în cauză; l) alți factori, la discreția instanței.

**33.** În hotărârea *Amihalachioaie împotriva Moldovei* (cererea nr. 60115/00, 20 aprilie 2004, §47), Curtea a remarcat că în conformitate cu jurisprudența sa, ea urmează să stabilească dacă costurile și cheltuielile au fost realmente angajate, necesare și rezonabile ca mărime. În această privință, Curtea poate să se bazeze pe elemente precum numărul de ore lucrate de avocat și tariful perceput de acesta pentru o oră de lucru.

**34.** În cazul supus judecării, rezultă că ***** a fost reprezentată pe parcursul procesului de avocatul Condurari Andrian, fapt confirmat prin mandatul avocațial anexat la materialele cauzei *(f.d. 2)*.

**35.** Din materialele dosarului se observă că avocatul Condurari Andrian a acordat asistență juridică ***** ***** prin participarea la toate ședințele, efectuând și alte acțiuni în cadrul cauzei, cum ar fi: întocmirea cererii de chemare în judecată, administrarea probelor, precum și asistarea ***** ***** în cadrul procesului.

**36.** Totodată, instanța de judecată reține că acțiunea înaintată nu este de o complexitate sporită, obiectul litigiului nefiind o noutate – transmiterea bunului imobil în scopul exercitării dreptului de ipotecă prin vînzarea bunului, iar problemele ridicate în fața instanțelor de judecată nu sunt dificile, mai mult ca atât, nu a fost necesară aptitudini sau cunoștințe speciale necesare pentru a acorda asistență juridică, or chiar din însăși cererea de chemare în judecată nu se întâlnește trimiteri la jurisprudența națională sau internațională care ar atesta că avocatului i-ar fi limitată capacitatea de a lucra la alte cauze sau că a avut restricții de timp impuse de client și de circumstanțele cauzei.

**37.** Prin urmare, cheltuielile de asistență juridică estimate de avocatul Condurari Andrian în sumă de 10 000 de lei nu sunt reale, rezonabile și nici necesare. Cuantificând timpul utilizat de avocat și reieșind din faptul că litigiul nu prezintă complexitate sporită, nefiind necesare cunoștințe aprofundate în domeniu, instanța de judecată

consideră rațional și echitabil a încasa suma de 5 000 de lei, cu titlul de cheltuieli de asistență juridică. În rest, pretențiile se respinge ca fiind neîntemeiate.

**38.** În rezultat instanța va dispune admiterea parțială a cererii de chemare în judecată depusă de avocatul Condurari Andrian, în interesele reclamantei ***** către ***** privind transmiterea bunului imobil în scopul exercitării dreptului de ipotecă prin vînzarea bunului, încasarea cheltuielilor de judecată.

**39.** În conformitate cu prevederile art.236, 238-241 *Cod de procedură civilă*, instanţa de judecată,

**H O T Ă R Ă Ş T E :**

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Condurari Andrian, în interesele reclamantei ***** către ***** privind transmiterea bunului imobil în scopul exercitării dreptului de ipotecă prin vînzarea bunului, încasarea cheltuielilor de judecată.

Se transmite creditorului ipotecar *****, IDNP: *****, bunul imobil – încăperea nr.*****, situată în municipiul Chișinău, or. *****, strada *****, *****, cu numărul cadastral *****, în scopul exercitării dreptului de ipotecă, constituită în baza Contractului de ipotecă nr.551 din 07 februarie 2012, autentificat de notarul public Oleg Belicesco, prin vînzarea bunului ipotecat în vederea satisfacerii creanței în sumă de 25 560 (douăzeci și cinci mii cinci sute șaizeci) Euro, ce rezultă din Contractul de împrumut nr.6637 din 13 octombrie 2011.

Se încasează de la *****, IDNP: ***** în beneficiul *****, IDNP: ***** cheltuielile de judecată constituite din: taxa de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată în mărime de 2 000 (două mii) lei 10 bani, cheltuieli de asistență juridică în mărime de 5 000 (cinci mii) lei 00 bani. În total, 7 000 (șapte mii) lei 10 bani.

În rest, cererea privind încasarea cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 5 000 (cinci mii) lei 00 bani, se respinge, ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Chişinău, în termen de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

**Preşedintele şedinţei,**
**Judecător** **Sîrcu Tatiana**