Dosar nr. 2c-1054/2023
(2-23063159-12-2c-03052023)

**H O T Ă R Â R E**
**În numele Legii**

**19 februarie 2024** **mun. Chişinău**

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei,
Judecător Natalia Mămăligă
Grefier Valentina Perjeru

examinând în şedinţă publică în procedură contencioasă cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către SRL „FITNESS FORMA" împotriva SRL „REINVEST24 OU" și SRL „KIRSAN COM", privind rectificarea notării în Registrul bunurilor imobile,

**a c o n s t a t a t :**

La 28 aprilie 2023, SRL „FITNESS FORMA" a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „REINVEST24 OU" și SRL „KIRSAN COM". A solicitat rectificarea notării în Registrul bunurilor imobile, prin radierea dreptului de ipotecă a SRL „REINVEST24 OU" asupra încăperii nelocative situată în mun. Chișinău, str.*****, *****, *****, cu numărul ***** *****.

În motivarea acțiunii a invocat că, deține în proprietate încăperea nelocativă cu număr ***** *****, situată în mun. Chișinău, str.*****, *****, *****. La 9 octombrie 2020 a fost încheiat contractul de împrumut nr.9/10/2020 între SRL „REINVEST24 OU" (Estonia), în calitate de împrumutător, SRL „KIRSAN COM", în calitate de împrumutat, și SRL „FITNESS FORMA", în calitate de garant. A subliniat că conform pct.l din contractul menționat SRL „REINVEST24 OU", în calitate de împrumutător, s-a obligat să transmită în beneficiul SRL „KIRSAN COM" un împrumut în mărime de până la 300 000 Euro, necesară pentru investirea într-un complex locativ. În scopul garantării restituirii împrumutului, prin pct.4 din contractul de împrumut nr.9/10/2020 din 9 octombrie 2020, SRL „FITNESS FORMA", în calitate de garant, s-a obligat să instituie un drept de ipotecă în favoarea SRL „REINVEST24 OU" asupra bunului imobil cu număr ***** *****.

În rezultat, la 16 octombrie 2020, a fost încheiat contractul de ipotecă, înregistrat notarial cu nr.1-356, prin care SRL „FITNESS FORMA”, în calitate de garant ipotecar, a ipotecat în favoarea SRL „REINVEST24 OU” încăperea nelocativă cu număr ***** *****, situată în mun. Chișinău, str.*****, *****, *****. A notat că dreptul de ipotecă instituit în favoarea SRL „REINVEST24 OU” a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, la 16 octombrie 2020. A menționat că în baza contractului de împrumut nr.9/10/2020 din 9 octombrie 2020, SRL „REINVEST24 OU” (Estonia) a transferat către SRL „KIRSAN COM” suma de 240 000 Euro, după cum urmează: prin ordinul de plată din 20 octombrie 2020 suma de 85 500 Euro, prin ordinul de plată din 08 decembrie 2020 suma de 76 000 Euro, prin ordinul de plată din 07 ianuarie 2021 suma de 66 500 Euro. A relatat că împrumutătorul SRL „KIRSAN COM”, executându-și obligațiile contractuale asumate prin contractul de împrumut nr.9/10/2020 din 9 octombrie 2020, a restituit suma împrumutului, și anume la 30 aprilie 2021 a fost transferată suma de 90 000 Euro, iar în baza ordinului de plată nr.15 din 26 mai 2021 a fost transferată suma de 150 000 Euro. Astfel, SRL „KIRSAN COM” a restituit către SRL „REINVEST24 OU” suma împrumutată de 240 000 Euro care constituie valoarea împrumutului primit. Susține că deși, împrumutătorul a restituit SRL „REINVEST24 OU” suma acordată cu titlu de împrumut în mărime de 240 000 Euro, totuși până în prezent nu a fost radiat dreptul de ipotecă asupra încăperii nelocative cu număr ***** *****, situată în mun. Chișinău, str.*****, *****, *****, notat în Registrul bunurilor imobile. A accentuat că conform extrasului din Registrul bunurilor imobile în privința încăperii nelocative, cu număr ***** *****, situată în mun. Chișinău, str.*****, *****, *****, este menținut până în prezent dreptul de ipotecă. A reiterate că, obligația garantată - împrumutul acordat către SRL „KIRSAN COM” a fost stins prin restituirea efectivă a acestuia, prin transfer bancar. Prin urmare, înscrierea dreptului de ipotecă asupra încăperii nelocative, cu număr ***** *****, nu corespunde cu situația juridică reală în măsura în care ipoteca s-a stins de drept odată cu restituirea împrumutului de către pârâta SRL „KIRSAN COM”. Consideră că în lipsa radierii benevole a dreptului de ipotecă, unica soluție de realizare deplină a dreptului de proprietate, prin radierea notării dreptului de ipotecă din Registrul bunurilor imobile, reprezintă hotărârea judecătorească prin admiterea acțiunii în rectificare.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantului SRL „FITNESS FORMA”, avocatul Leșanu Tudor, împuternicit în baza mandatului seria MA nr.1954583 din 13 octombrie 2023 (f.d. 148), a susținut cererea de chemare în judecată şi a solicitat admiterea integrală a acesteia.

Reprezentantul pârâtului SRL „REINVEST24 OU”, Gaja Alina, împuternicită în baza mandatului seria MA nr.12097109 din 10 octombrie 2023 (f.d.77), prin

referința depusă și în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată (f.d.100-104).

Reprezentantul pârâtului SRL „KIRSAN COM”, Tănase Oleg, împuternicit în baza mandatului seria MA nr.1895345 din 16 octombrie 2023 (f.d.76), prin referința depusă și în ședința de judecată a susținut acțiunea înaintată de SRL „FITNESS FORMA” și a solicitat admiterea acesteia (f.d.167-168).

Audiind participanții la proces, apreciind argumentele întru susținerea pretențiilor formulate şi ţinând cont de probatoriul administrat și legislația pertinentă, instanța de judecată ajunge la concluzia de a admite cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „FITNESS FORMA”, reieșind din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art.118 alin.(1) și (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sânt 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.

Potrivit art.121 și art.122 alin. (1) Cod de procedură civilă, 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. Circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

Conform art.130 alin.(1)-(4), art.240 alin.(1) și (3) Cod de procedură civilă, 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. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele. La deliberarea hotărârii, 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. Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Instanța de judecată reiterează că în accepțiunea art.9 alin.(1) și alin.(2) lit. a) din Codul civil, 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. Drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice

În acord cu art.10 alin.(1) din 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.

Conform art. 774, art.775 alin.(1) și art.776, art.858 alin.(2) 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. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face. Obligaţia poate fi pură şi simplă sau afectată de modalităţi. Prestaţia trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri. Debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei. Obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

În accepțiunea art.992 alin. (1) Cod civil, contractul este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

S-a constatat cu certitudine în cauză, prin probele administrate și înscrisurile din dosar că, inclusiv extrasul din Registrul bunurilor imobile, că SRL „FITNESS FORMA” deține cu drept de proprietate încăperea nelocativă, cu suprafața de 1219,40 m.p., număr ***** *****, situată în mun.Chișinău, str.*****, *****, ***** (f.d.45).

La 9 octombrie 2020, SRL „REINVEST24 OU” (Estonia), în calitate de împrumutător, SRL „KIRSAN COM”, în calitate de împrumutat, și SRL „FITNESS FORMA”, în calitate de garant, au încheiat contractul de credit nr.9./10/2020, conform căruia SRL „REINVEST24 OU”, în calitate de împrumutător, s-a obligat să transmită în beneficiul SRL „KIRSAN COM” un împrumut în mărime de până la 300 000 Euro, care va fi uitilizat pentru finanțarea proiectului imobiliar „Belgrad” situate în Moldova, Chișinău, str.Belgrad, 19 (f.d.11-18, 19-25).

Prin pct.4 contractul de credit nr.9./10/2020 din 9 octombrie 2020, părțile au convenit că creditul va fi garantat cu următoarele active ale SRL „FITNESS FORMA”: (a) ipoteca de gradul I asupra imobilului proprietate a garantului – spațiu comercial cu numărul ***** *****, situat în mun.Chișinău, str.*****, valoarea ipotecii va fi de 600 000 Euro.

La 16 octombrie 2020, SRL „REINVEST24 OU”, în persoana lui Lupașco Veaceslav, care a acționat în baza procurii, în calitate de creditor gajist, și SRL „FITNESS FORMA”, în persoana administratorului Corcimari Natalia, în calitate de debitor gajist, au încheiat contractul de ipotecă, înregistrat de către notarul Andronic-Gabura Olga, cu nr.1-356, prin care în conformtate cu Acordul de credit numărul 9./10/2020 din 9 octombrie 2020, denumit în continuare Acord de credit, creditorul gajist se oblige să acorde SRL „KIRSAN COM”, în calitate de debitor, un credit în mărime de 300 000 Euro, cu termen de scadență final 01 august 2021, iar pentru a asigura îndeplinirea la timp a obligațiilor debitorului față de creditorul gajist care decurg din Acordul de credit menționat, inclusiv rambursarea datoriei principale, plata dobânzilor de întîrziere, dobânzi penalizatoare, cheltuieli de judecată și cheltuieli de arbitraj, daune cauzate de executarea necorespunzătoare sau neexecutarea obligațiilor, cheltuieli rezonabile de întreținere a bunului gajat, compensarea cheltuielilor de judecată, a costurilor procedurilor de executare, a documentelor de executare și a altor cheltuieli în exercitarea dreptului de ipotecă, debitorul gajist a gajat bunul imobil situat în Republica Moldova, mun.Chișinău, str.*****, *****, *****., care constă din: încăperea nelocativă, cu suprafața de 1219,40 m.p., număr ***** *****, înregistrată în Registrul bunurilor imobile la 21 august 2017, care îi aparține cu titlu de proprietate în baza contractului privind investițiile în construcții nr.033KRS-13 bl.E din 23 februarie 2017 și actului de primire-predare nr.257 din 18 august 2017, înregistrat în Regstrul bunurilor imobile la 21 august 2017 (f.d.26-32, 33-38). Contractul de ipotecă nr.1-356 din 16 octombrie 2020 a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, la 16 octombrie 2020, la capitolul Grevarea drepturilor patrimoniale.

Prin pct.1.4 și pct.1.6 din contractul de ipotecă nr.1-356 din 16 octombrie 2020, părțile au convenit că ipoteca creată în temeiul prezentului contract să se extindă pe durata Acordului de credit și să garanteze executarea oricărei obligații viitoare asumate de către debitor față de creditorul gajist. Valoarea bunului gajat este de 510 000 Euro.

De asemenea, s-a stabilit că întru executarea contractului de credit nr.9./10/2020 din 9 octombrie 2020, SRL „REINVEST24 OU” a transferat SRL „KIRSAN COM” suma de 240 000 Euro, după cum urmează: 85 500 Euro în baza ordinului de plată din 20 octombrie 2020, suma de 76 000 Euro în baza ordinului de plată din 08 decembrie 2020 și suma de 66 500 Euro în baza ordinului de plată din 07 ianuarie 2021 (f.d. 46, 47, 48).

Din actele cauzei se atestă că, SRL „KIRSAN COM”, la rândul său, executând obligațiile contractuale asumate prin contractul de credit nr.9./10/2020 din 9 octombrie 2020, a restituit și a transferat SRL „REINVEST24 OU” suma totală a împrumutului de 240 000 Euro, și anume: la 30 aprilie 2021 suma de 90 000 Euro și

în baza ordinului de plată nr.15 din 26 mai 2021 suma de 150 000 Euro (f.d. 49, 50).

Prin notificarea din 29 martie 2023 SRL „FITNESS FORMA” a solicitat SRL „REINVEST24 OU”, urmare a îndeplinirii integrale a obligației de restituire a împrumutului conform contractul de împrumut nr.9./10/2020 din 9 octombrie 2020, eliberarea acordului în vederea radierii grevării instituite în privința bunului imobiliar, cu numărul ***** *****, situat în mun.Chișinău, str.*****, *****, *****.

Reține instanța că prin acțiunea înaintată în prezenta cauză împotriva SRL „REINVEST24 OU” și SRL „KIRSAN COM”, reclamantul SRL „FITNESS FORMA” a solicitat rectificarea notării în Registrul bunurilor imobile, prin radierea dreptului de ipotecă a SRL „REINVEST24 OU” asupra încăperii nelocative situată în mun. Chișinău, str. *****, *****, *****, cu numărul ***** *****.

Reieșind din constatările expuse, raportului material litigios din speță sunt aplicabile prevederile art.1242 alin.(1)-(2) din Codul civil, care stipulează că, prin contractul  contractul de împrumut o parte (împrumutător) se obligă să dea în proprietate celeilalte părţi (împrumutatul) bani sau alte bunuri fungibile, iar aceasta se obligă să restituie banii în aceeași sumă sau bunuri de același gen, calitate şi cantitate la expirarea termenului pentru care i-au fost date. Contractul de împrumut este gratuit dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

Articolul 1247 alin.(1)-(2) din Codul civil prevede că împrumutatul trebuie să restituie împrumutul în termenul şi în modul stabilit în contract. Dacă nu au fost stabilite dobânzi, el are dreptul să restituie împrumutul şi pînă la expirarea termenului. O asemenea restituire are ca efect rezoluțiunea împrumutului. Împrumutatul trebuie să restituie bunuri de calitatea şi în cantitatea bunurilor primite şi nimic mai mult, chiar dacă preţurile au crescut ori au scăzut. În cazul în care a împrumutat o sumă de bani, împrumutatul are obligaţia de a restitui suma nominală primită fără a ţine cont de variaţiile valorii banilor.

Incidente speței sunt și prevederile art.667 din Codul civil, care stabilește că gajul este dreptul real în al cărui temei titularul (creditorul gajist) poate pretinde, din valoarea obiectului gajului, satisfacerea creanțelor sale garantate cu preferință față de ceilalți creditori ai titularului obiectului gajului (debitorul gajist). Valabilitatea gajului depinde de valabilitatea obligației garantate prin gaj. Gajul se constituie în vederea garantării executării obligației și reprezintă un raport de drept accesoriu față de obligația garantată, fiind condiționat în timp de durata acesteia, dacă legea sau contractul de gaj nu prevede altfel.

În corespundere cu art.675 alin.(1), (5) și (6) din Codul civil gajul se stinge prin stingerea obligației a cărei executare acesta o garanta. Gajul se stinge și în cazul: a) acordului scris al creditorului gajist de a radia gajul; b) expirării termenului pentru care a fost constituit gajul; c) vînzării în cadrul exercitării

dreptului de gaj; d) altor situații prevăzute de lege. Cererea de radiere a gajului înregistrat sau a ipotecii se depune la registrul corespunzător de către creditorul gajist sau de către orice persoană interesată, cu acordul scris al creditorului gajist. Cazurile în care nu este nevoie de acordul creditorului gajist pentru radierea gajului sînt stabilite de legislație.

După cum denotă actele cauzei, SRL „KIRSAN COM" a executat obligațiile contractuale asumate în baza contractului de credit nr.9./10/2020 din 9 octombrie 2020, față de SRL „REINVEST24 OU" și a restituit suma împrumutului în mărime de 240 000 Euro, fapt care nu este negat de partea opusă.

Corespunzător, odată cu stingerea obligației a cărei executare acesta o garanta, s-a stins și gajul instituit asupra bunului imobil - încăperea nelocativă, cu suprafața de 1219,40 m.p., număr ***** *****, situată în Republica Moldova, mun.Chișinău, str.*****, *****, *****., instituit în baza contractului de ipotecă nr.1-356 din 16 octombrie 2020, încheiat între SRL „REINVEST24 OU", în calitate de creditor gajist, și SRL „FITNESS FORMA", în calitate de debitor gajist.

În acord cu art.11 alin.(1) și art.13 din Codul civil, buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic. 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, instanța de judecată, ținând cont de natura și consecințele acestuia, refuză titularului în apărarea dreptului subiectiv exercitat abuziv sau, după caz, îl obligă la încetarea exercitării abuzive. Dacă abuzul de drept a dus la încălcarea dreptului subiectiv al unei alte persoane, aceasta poate cere repararea prejudiciului cauzat.

Conform art.439 din Codul civil, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă: a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greșit calificat de către registrator; b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficiența actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu; c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie; d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu. Rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarația în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declarația nu s-a dat, prin hotărâre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ținut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declarația. Dacă un soț este înregistrat în registru ca unic titular al dreptului înregistrat, la cererea

celuilalt soț, cu consimțământul soțului înregistrat ca titular, în forma cerută de lege, se poate rectifica registrul, înregistrându-se dreptul comun în devălmășie sau, în condițiile legii, pe cote-părți asupra dreptului înregistrat al ambilor soți. Rectificarea se efectuează pe baza copiei legalizate a certificatului de căsătorie, dacă din conținutul acestuia, corelat cu situația juridică a acelui drept descrisă în registru, rezultă că dreptul înregistrat s-a dobândit în timpul căsătoriei, iar conform legii acel drept nu urmează a fi atribuit la categoria bunurilor personale ale soțului în folosul căruia este înregistrat dreptul. Cînd dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu în registru urmează a fi rectificat, titularul lui este obligat să predea persoanei îndreptățite, odată cu consimțământul dat, în forma cerută de lege, pentru efectuarea rectificării, și înscrisurile necesare, iar în caz contrar, persoana interesată va putea solicita instanței să dispună rectificarea în registru. În acest din urmă caz, hotărârea instanței de judecată va suplini consimțământul la înregistrare sau înregistrare provizorie al părții care are obligația de a preda înscrisurile necesare rectificării. Acțiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent sau separat, după ce a fost admisă acțiunea de fond, cînd este cazul. Ea poate fi formulată atît împotriva dobânditorului nemijlocit, cît și împotriva terților dobânditori, în condițiile prevăzute la art. 440, cu excepția acțiunii întemeiate pe dispozițiile alin. (1) lit. c) și d) din prezentul articol, care nu poate fi pornită față de dobânditorul de bună-credință al dreptului supus înregistrării dobândit în temeiul unui act juridic cu titlu oneros sau, după caz, în temeiul unui contract de gaj, ipotecă sau altă garanție reală. Acțiunea în rectificare întemeiată pe dispozițiile alin. (1) lit. b), c) sau d) nu atrage necesitatea contestării simultane a deciziei registratorului.

Analizând întregul material probator administrat în cauză prin prisma normelor de drept enunțate, instanța de judecată conchide că este întemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de către SRL „FITNESS FORMA” și necesită a fi admisă, și de a dispune rectificarea Registrului bunurilor imobile, prin radierea înscrierii dreptului de ipotecă a SRL „REINVEST24 OU” asupra încăperii nelocative situată în mun.Chișinău, str. *****, *****, *****, cu numărul ***** *****, în temeiul contractului de ipotecă nr.1-356 din 16 octombrie 2020. Or, rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarația în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declarația nu s-a dat, prin hotărâre judecătorească irevocabilă.

În argumentarea concluziei instanța de judecată remarcă că din materialul probator se constată că SRL „KIRSAN COM” a executat obligațiile asumate în baza contractului de credit nr.9./10/2020 din 9 octombrie 2020, iar prin prisma pct.1.4 din contractul de ipotecă nr.1-356 din 16 octombrie 2020 ipoteca instituită se extinde pe durata de valabilitate a contractului de împrumut.

Totodată, la pct.3.4 din contractul de ipotecă nr.1-356 din 16 octombrie 2020, creditorul gajist s-a angajat să emită un consimțământ către debitorul gajist în

vederea înlăturării grevării înregistrării ipotecii în termen de 30 de zile de la data la care debitorul și-a achitat obligațiile asumate prin Acordul de credit.

Nu poate fi reținut și se respinge ca neîntemeiat argumentul reprezentantului pârâtului SRL „REINVEST24 OU" expus în susținerea poziției precum că dreptul de ipotecă constituit în baza contractului de ipotecă nr.1-356 din 16 octombrie 2020 nu a fost stins în situația în care SRL „KIRSAN COM" înregistrează datorii față de SRL „REINVEST24 OU" conform contractului de împrumut nr.RE-2203 din 10 februarie 2022, deoarece prin pct.1.4 din contractul de ipotecă nr.1-356 din 16 octombrie 2020, părțile au convenit că ipoteca creată în temeiul prezentului contract să se extindă pe durata Acordului de credit, denumit la pct.2.1 Acordul de credit numărul 9./10/2020 din 9 octombrie 2020.

La acest segment instanţa reiterează că conform art.688 din Codul civil, poate fi garantată prin gaj una sau mai multe obligații. Obligația garantată poate fi prezentă sau viitoare, pură și simplă sau afectată de modalități, determinată sau determinabilă, fixă sau flotantă. Creanța garantată prin gaj trebuie să fie determinată sau determinabilă la momentul exercitării dreptului de gaj. Gajul este constituit valid numai dacă obligația garantată prin el este exprimată în lei sau valută străină, în unități bănești de calcul sau în orice îmbinare a acestora. Gajul se extinde și asupra achitării dobânzilor, comisioanelor, penalităților, amenzilor, reparării prejudiciului cauzat, compensării cheltuielilor de judecată, cheltuielilor rezonabile de întreținere a bunului gajat și altor cheltuieli rezonabile de exercitare a dreptului de gaj, dacă părțile nu au convenit altfel. Poate fi garantată prin gaj o obligație care apare după încheierea contractului de gaj dacă acest fapt este stipulat în mod expres în contract. În cazul garantării obligațiilor viitoare, părțile vor conveni expres, în contractul de gaj, asupra faptului că gajul va garanta aceluiași creditor gajist executarea oricărei obligații viitoare.

Din conținutul normelor de drept enunțate rezultă că pentru ca o obligație viitoare să fie garantată, este necesar ca aceasta să fie suficient de determinabilă, adică să existe un cadru clar care să permită identificarea obligației în viitor, or, obligația nu trebuie să fie neclară sau incertă, ci doar să apară la un moment ulterior semnării contractului. Astfel, părțile implicate trebuie să convină asupra faptului că obligația viitoare va fi garantată și să descrie această obligație în contract. Garanția trebuie constituită în conformitate cu legea aplicabilă și să respecte formalitățile necesare, cum ar fi înregistrarea garanției în anumite registre publice.

Consecutiv se resping aserțiunile reprezentantului pârâtului că dreptul de ipotecă al SRL „REINVEST24 OU" instituit în baza contractului de ipotecă nr.1-356 din 16 octombrie 2020 se extinde și asupra obligațiilor asumate conform contractului de împrumut nr.RE-2203 din 10 februarie 2022, încheiat între SRL „REINVEST24 OU" și SRL „KIRSAN COM".

La fel, instanța va respinge ca neîntemeiată afirmația reprezentantului pârâtului SRL „REINVEST24 OU” că acțiunea în rectificare nu poate fi admisă în situația în care nu există o hotărâre judecătorească irevocabilă cu privire la constatarea stingerii dreptului de ipotecă al SRL „REINVEST24 OU” asupra bunului imobil cu numărul ***** *****, situat în mun.Chișinău, str. *****, *****, *****, deoarece se bazează pe interpretarea eronată a normelor de drept material la care a făcut referire.

În conformitate cu art. 236, art.238-241 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, instanţa de judecată,-

**H O T Ă R Ă Ş T E :**

Se admite integral cererea de chemare în judecată înaintată de către SRL „FITNESS FORMA”.

Se dispune rectificarea Registrului bunurilor imobile, prin radierea înscrierii dreptului de ipotecă a SRL „REINVEST24 OU” asupra încăperii nelocative situată în mun.Chișinău, str. *****, *****, *****, cu numărul ***** *****, în temeiul contractului de ipotecă nr.1-356 din 16 octombrie 2020.

Hotărârea este cu drept de atac la Curtea de Apel Chişinău, în termen de 30 zile din momentul pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei,
Judecător Natalia Mămăligă