Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul Central (judecător: Adrian Cerbu)
dosar nr. 2a - 262/2024 (PIGD: 2-13018389-03-2a-12032024)

C U R T E A D E A P E L N O R D
Colegiul civil şi de contencios administrativ

D E C I Z I E

15 aprilie 2025 mun. Bălţi
Instanța compusă din:
Președintele completului, judecător Radu Holban
Judecători Svetlana Ghercavii și Cristina Prisacari
Grefier Cristina Svaracevschi

examinând, în ședință de judecată publică, cererea de apel declarată de reprezentantul lui Vladimir Frunza avocatul Larisa Maxim împotriva hotărârii judecătoriei Bălți, sediul central din 10 aprilie 2023 emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de B.C. „EUROCREDITBANK" S.A. către Vladimir Frunza, intervenient accesoriu S.R.L. „Agromagnat" privind executarea dreptului de ipotecă, evacuarea silită a persoanelor din bunul imobil ipotecat, încasarea cheltuielilor de judecată și cererea reconvențională înaintată de Vladimir Frunză către B.C. "EUROCREDITBANK" S.A., intervenienți accesorii S.R.L. „Agromagnat", Vladislav Iurciuc, notarul public Aliona Agachi, Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile" privind recunoașterea nulă a contractului de ipotecă nr.***** din 11.07.2011, încheiat de B.C. „EUROCREDITBANK" S.A. cu Vladimir FRUNZA, excluderea (anularea) din Registrul de stat a bunurilor imobile înregistrarea nr. 0300/11/11154 din 12.07.2011 privind ipoteca asupra bunului imobil situat în *****, cu numerele cadastrale *****, *****.01, *****.02,

CONSTATĂ :

Pretențiile reclamantului:

La data de 21 februarie 2013 B.C. „EuroCreditBank" S.A. a depus o cerere de chemare în judecată către Frunza Vladimir, intervenient accesoriu S.R.L. „Agromagnat" privind executarea dreptului de ipotecă.

În motivarea acțiunii a invocat că, în baza contractului de credit nr. C.L.2-498 din 11 iulie 2011, B.C. „EuroCreditBank" S.A. a acordat S.R.L. „Agromagnat" un credit bancar în sumă de 500 000,00 lei, cu scadența la data de 10 iulie 2013.

Conform prevederilor contractului de credit, creditul se consideră acordat de bancă și, respectiv, primit de către debitor, în ziua transferării mijloacelor bănești din contul de credit în contul curent al debitorului deschis la bancă.

Executarea corespunzătoare a obligațiilor debitorului față de reclamant conform Contractului de credit a fost asigurată cu ipoteca bunului imobil situat în mun. Bălți, str. Decebal (pasaj), nr.7, ce aparține cu drept de proprietate pârâtului, și anume: teren pentru construcții, cu suprafață totală de 0,0707 ha în hotare generale, numărul cadastral *****, casa de locuit individuală situată pe terenul indicat, cu suprafață totală de 79,4 m.p., numărul cadastral *****.01, și construcție accesorie situată pe terenul indicat cu suprafață totală de 11,3 m.p., numărul cadastral *****.02.

Susține reclamantul că, contractul de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011 a fost autentificat de notarul public Agachii Aliona, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la O.C.T. Bălţi cu numărul cadastral *****, *****01, 02 (nr.0300/11/11154 din 12.07.2011).

Pe parcursul termenului de creditare de către S.R.L. „Agromagnat" au fost încălcate repetat condițiile Contractului de credit, ce se referă la termenul achitării plăților lunare (care includ rata creditului conform graficului de achitări şi dobânzile aferente).

În conformitate cu art. 487 alin. (1) din Codul Civil, art. 61 alin. (l) din Legea cu privire la gaj, art. 30 alin. (l) din Legea cu privire la ipotecă, creditorul ipotecar poate să execute dreptul de ipotecă în cazul în care debitorul nu a îndeplinit sau a îndeplinit în mod necorespunzător obligația garantată sau oricare parte a acesteia. Asemenea prevederi se conțin și în contractele semnate: pct 6.1.6) din Contractul de credit și pct. 12.2), 12.5) din Contractul de ipotecă. Conform prevederilor menționate, în cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare de către debitor a obligațiilor sale, banca este în drept să declare creditul scadent anticipat și să valorifice creanțele sale din contul bunului imobil ipotecat.

În legătură cu încălcarea repetată de către intervenientul accesoriu a condițiilor Contractului de credit și neînlăturarea încălcărilor în termenul stabilit, B.C. „EuroCreditBank" S.A. a expediat în adresa debitorului și debitorului ipotecar notificarea privind intenția de a exercita dreptul de ipotecă nr. 030202-04/4567 şi respectiv nr. 030202-04/4569 din 18 decembrie 2012, termenul pentru achitarea datoriilor fiind stabilit până la 28 decembrie 2012. În termenul stabilit datoriile restante nu au fost achitate, ceea ce a servit drept bază pentru înregistrarea de către bancă a preavizului de executare a dreptului de ipotecă asupra bunului imobil.

Preavizul a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la O.C.T. Bălţi la data de 11 ianuarie 2013. Copia preavizului înregistrat a fost expediată pârâtului prin scrisoarea nr. 030202-04/112 din 14 ianuarie 2013 prin care Banca a cerut achitarea datoriilor sau transmiterea benevolă în posesia băncii a bunului imobil ipotecat în decurs de 20 de zile din data înregistrării preavizului în Registrul bunurilor imobile (termenul stabilit conform prevederilor art. 488 alin. (4) din Codul civil al Republicii Moldova şi art. 31 alin. (3) lit. d) din Legea cu privire la

ipotecă). În această scrisoare au fost clar expuse toate cerințele reclamantului, a fost menționat că în cazul neîndeplinirii acestor cerințe, eschivării de la achitarea datoriilor sau transmiterii benevole a bunului ipotecat în posesia băncii, banca se va adresa în instanța de judecată în vederea transmiterii silite a imobilului pentru a fi vândut în scopul stingerii datoriilor formate.

Astfel, de către reclamant a fost respectată întocmai procedura prealabilă de executare a dreptului de ipotecă, prevăzută de legislația în vigoare, însă, atât în termenul stabilit cât și până prezent datoriile nu au fost achitate, iar bunul imobil ipotecat n-a fost transmis benevol în posesia creditorului ipotecar.

Conform situației din data de 19 februarie 2013, suma totală a datoriilor S.R.L. „Agromagnat" față de B.C. „EuroCreditBank" S.A. constituie 639 361,78 lei, din care: 500 000,00 lei - soldul creditului; 37 600,81 lei - dobânda aferentă creditului; 101 644,02 lei - penalitățile calculate conform prevederilor contractului de credit; 116,95 lei - comision de obligativitate.

Potrivit prevederilor art. 490 alin. (1), alin. (2), alin. (4) din Codul civil, art. 69 alin. (1), alin. (2), art. 71 alin. (1) din Legea cu privire la gaj, art. 33 alin. (l) din Legea cu privire la ipotecă, după expirarea termenului din preaviz are loc transmiterea silită a bunului gajat, în temeiul unei hotărâri a instanței de judecată.

Conform art. 71 alin. (5) din Legea cu privire la gaj, în hotărârea privind transmiterea silită a imobilului, instanța judecătorească este obligată să se pronunțe asupra evacuării silite a persoanelor şi bunurilor din imobil. Această regulă se explică şi în pct. 11 din Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție a RM nr. 11 din 09.04.1999 cu privire la aplicarea legislației în soluționarea litigiilor legate de obligațiile de gaj, conform căruia, la urmărirea imobilului gajat, instanța în mod obligatoriu se va pronunța asupra evacuării silite a persoanelor şi bunurilor din imobil.

Solicită reclamantul B.C. „EuroCreditBank" S.A. transmiterea silită din posesia pârâtului Frunza Vladimir în posesia reclamantului B.C. „EuroCreditBank" S.A. a bunului imobil ipotecat situat în *****, şi anume teren pentru construcții, cu suprafață totală de 0,0707 ha în hotare generale, numărul cadastral *****, casa de locuit individuală situată pe terenul indicat, cu suprafața totală de 79,4 m.p., numărul cadastral *****.01, şi construcție accesorie situată pe terenul indicat cu suprafață totală de 11,3 m.p., numărul cadastral *****.02, pentru comercializarea acestui bun în scopul achitării datoriilor aferente contractului de credit; evacuarea silită din imobilul ipotecat a pârâtului Frunza Vladimir, fără acordarea altui spațiu locativ; precum şi evacuarea bunurilor care nu au fost gajate în favoarea reclamantului B.C. „EuroCreditBank" S.A.; încasarea de la pârâtul Frunza Vladimir în beneficiul reclamantului B.C. „EuroCreditBank" S.A. a taxei de stat în sumă de 1 800,00 lei, achitată de reclamant la depunerea prezentei cereri.

La 21 mai 2013, Frunza Vladimir a depus cerere reconvențională către B.C. „EuroCreditBank" S.A., intervenient accesoriu S.R.L. „Agromagnet", solicitînd nulitatea contractului de ipotecă.

În contextul acțiunii reconvenționale depuse, se menționează că contractul nominalizat este un act prin care au fost încălcate drepturile sale și prin urmare, acest act juridic urmează a fi declarat nul de instanța de judecată, deoarece la încheierea acestuia au fost admise mai multe încălcări conform art. 216 alin. (2), art. 218, art. 225, art.art. 227-228 Cod civil.

Remarcă Frunza Vladimir că, la momentul semnării contractului de ipotecă, avea probleme de sănătate, de mai mult timp suferă de tensiune arterială, are probele cu auz, mai mult, notarul urma să se asigure despre faptul că cunoaște prevederile contractului în limba pe care o cunoaște, adică rusă. Astfel, consideră că aceste circumstanțe îmbracă haina caracterului nul al contractului, și prin urmare, notarul public nu a respectat prevederile legale, deoarece nu a dat consimțământul în mod liber, fiind indus în eroare în favoarea directorului S.R.L. „Agromagnat".

Despre consecințele contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011 a aflat după data de 22 decembrie 2012, când a primit notificarea privind executarea contractului de ipotecă. La momentul când a fost la notar, nu a avut contract, deoarece copia acestuia a luat-o Iurciuc Vladislav. La notar a fost o singură dată, dat fiind faptul că toate documente deja erau perfectate, el doar a aplicat semnătura pe ele. La fel, nu a înregistrat la oficiul cadastral teritorial contractul de ipotecă. Dacă ar fi cunoscut consecințele contractului, nu ar fi încheiat niciodată acest contract.

Solicită Frunza Vladimir anularea contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011 și încasarea cheltuielilor de judecată.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Central din 10 aprilie 2023, s-a admis cererea de cererea de chemare în judecată depusă de B.C. „EuroCreditBank" S.A. către Frunza Vladimir, intervenient accesoriu S.R.L. „Agromagnat" privind executarea dreptului de ipotecă, evacuarea silită a persoanelor din bunul imobil ipotecat, încasarea cheltuielilor de judecată.

- S-a transmis silit din posesia lui Frunza Vladimir în posesia B.C. „EuroCreditBank" S.A. bunul imobil ipotecat conform Contractului de ipotecă cu nr.16039 din 11 iulie 2011, amplasat în mun. Bălți, str. Decebal (pasaj) nr.7, și anume terenul pentru construcții, cu suprafața totală de 0,0707 ha în hotare generale, număr cadastral *****, casa de locuit individuală situată pe terenul indicat, cu suprafața totală de 79,4 m^2, număr cadastral *****.01 și construcție accesorie situată pe terenul indicat cu

suprafața totală de 11,3 m^2, număr cadastral *****.02, pentru comercializarea acestui bun în scopul achitării datoriilor aferente contractului de credit nr. C.L.2-498 din 11 iulie 2011, încheiat de B.C. „EuroCreditBank" S.A. și S.R.L. „Agromagnat".

- S-a evacuate silit Frunza Vladimir, membrii familiei acestuia, alte persoane care au dreptul de a utiliza imobilul de sine stătător, fără acordarea acestora alt spațiu locativ, cât și bunurile care nu au fost gajate în favoarea B.C. „EuroCreditBank" S.A. din imobilul ipotecat amplasat în *****, și anume teren pentru construcții, cu suprafața totală de 0,0707 ha în hotare generale, număr cadastral *****, casa de locuit individuală situată pe terenul indicat, cu suprafața totală de 79,4 m^2, număr cadastral *****.01 și construcție accesorie situată pe terenul indicat cu suprafața totală de 11,3 m^2, număr cadastral *****.02.
- S-a încasat de la Frunza Vladimir în beneficiul B.C. „EuroCreditBank" S.A. cheltuieli de judecată în sumă de 1 800 (una mie opt sute) lei.
- S-a respins ca neîntemeiată acțiunea reconvențională depusă de Frunza Vladimir către B.C. „EuroCreditBank" S.A., intervenient accesoriu S.R.L. „Agromagnat", Iurciuc Vladislav, notar public Agachii Aliona, Agenția Servicii Publice, privind recunoașterea nulă a contractului de ipotecă nr.16039 din 11 iulie 2011, încheiat de B.C. „EuroCreditBank" S.A. cu Frunza Vladimir, excluderea (anularea) din Registrul de stat a bunurilor imobile înregistrarea nr. 0300/11/11154 din 12 iulie 2011 privind ipoteca asupra bunului imobil situat în **********, cu numerele cadastrale *****, *****.01, *****.02.

Argumentele și solicitarea apelantului:

Invocând ilegalitatea și netemeinicia hotărârii instanței de fond, Frunza Vladimir prin intermediul avocatului Maxim Larisa a contestat cu apel hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Central din 10 aprilie 2023, solicitând admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii cu emiterea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată depusă de B.C. „EuroCreditBank" S.A. să fie respinsă ca ilegală și neîntemeiată iar cererea reconvențională depusă de Frunza Vladimir să fie admisă integral.

Ulterior, la data de 16 aprilie 2024, Frunza Vladimir a depus apel motivat în care a indicat că prin hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Central din 10 aprilie 2023, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de B.C. „EuroCreditBank" S.A. către Frunza Vladimir, intervenient accesoriu S.R.L.„Agromagnat" privind executarea dreptului de ipotecă, evacuarea silită a persoanelor din bunul imobil ipotecat, încasarea cheltuielilor de judecată. S-a transmis silit din posesia lui Frunza Vladimir în posesia B.C. „EuroCreditBank" S.A. bunul imobil ipotecat

conform Contractului de ipotecă cu nr.***** din 11 iulie 2011, amplasat în mun. Bălți, str. Decebal (pasaj) nr. 7, și anume teren pentru construcții, cu suprafața totală de 0,0707 ha în hotare generale, număr cadastral *****, casa de locuit individuală situată pe terenul indicat, cu suprafața totală de 79,4 m^2, număr cadastral *****.01, și construcție accesorie situată pe terenul indicat cu suprafața totală de 11,3 m^2, număr cadastral *****.02, pentru comercializarea acestui bun în scopul achitării datoriilor aferente contractului de credit nr. C.L.2-498 din 11 iulie 2011, încheiat de B.C. „EuroCreditBank" S.A. și S.R.L. „Agromagnat". S-a evacuat silit Frunza Vladimir, membrii familiei acestuia, alte persoane care au dreptul de a utiliza imobilul de sine stătător, fără acordarea acestora a altui spațiu locativ, cât și bunurile care nu au fost gajate în favoarea B.C. „EuroCreditBank" S.A. din imobilul ipotecat amplasat în *****, și anume teren pentru construcții, cu suprafața totală de 0,0707 ha în hotare generale, număr cadastral *****, casa de locuit individuală situată pe terenul indicat, cu suprafața totală de 79,4 m^2, număr cadastral *****.01, și construcție accesorie situată pe terenul indicat cu suprafața totală de 11,3 m^2, număr cadastral *****.02. S-a încasat de la Frunza Vladimir în beneficiul B.C. „EuroCreditBank" S.A. cheltuieli de judecată în sumă de 1 800 (una mie opt sute) lei, iar acțiunea reconvențională depusă de Frunza Vladimir către B.C. „EuroCreditBank" S.A., intervenient accesoriu S.R.L. „Agromagnat", Iurciuc Vladislav, notar public Agachii Aliona, Agenția Servicii Publice, privind recunoașterea nulă a contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011, încheiat de B.C. „EuroCreditBank" S.A. cu Frunza Vladimir, excluderea (anularea) din Registrul de stat a bunurilor imobile înregistrarea nr. 0300/11/11154 din 12 iulie 2011 privind ipoteca asupra bunului imobil situat în **********, cu numerele cadastrale *****, *****.01, *****.02, s-a respins ca neîntemeiată.

În opinia apelantului soluția instanței de fond este neîntemeiată, instanța de nu a constatat și nu a elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, nu au fost dovedite cu probe veridice și suficiente circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, pe care prima instanță le consideră constatate, concluziile primei instanțe, expuse în hotărâre, sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei, normele de drept material (nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată, a interpretat eronat legea) și normele de drept procedural (instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane neantrenate în proces) au fost încălcate sau aplicate eronat.

Consideră apelantul că instanța nu a dat o apreciere probelor prezentate de el, pur și simplu le-a ignorat și nu a determinat circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei.

Menționează apelantul că, la 12 iulie 2011 de către Oficiul Cadastral Teritorial Bălți a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, contractul de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011, prin care a fost asigurat contractul de credit nr.

C.L.2-498 din 11 iulie 2011 încheiat între B.C. „EuroCreditBank” S.A. și S.R.L. „Agromagnat”.

Susține apelantul Frunza Vladimir că, în cadrul examinării prezentei acțiuni în instanța de fond, la data de 21 ianuarie 2023 a fost înaintată o acțiune reconvențională pe motiv că Contractul de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011 încheiat între B.C. „EuroCreditBank” S.A. și Frunza Vladimir este unul nul în baza prevederilor art.art. 216, alin. (2), 218, 225 și 227-228 Cod Civil.

Relevă apelantul că, la data de 02 iulie 2020 prin cerere a fost concretizată acțiunea reconvențională în baza prevederilor art.art. 216 alin. (2), 218, 225, 227-228 Cod Civil (redacția veche), și art.art. 5-6, 25-26, 33^1, 55-56, 59-60, 67, 75, 81, 117-119, 166-167 Cod de procedură civilă, prin care a solicitat: declararea nulității contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011 încheiat între B.C. „EuroCreditBank” S.A. și Frunza Vladimir și excluderea (anularea) din Registrul de stat al bunurilor imobile înregistrarea din 12 iulie 2011 privind ipoteca asupra bunului imobil situat în *****7 cu numerele cadastrale *****, *****.01, *****.02.

Mai susține apelantul că, la data de 15 iulie 2020 prin cerere motivată a solicitat dispunerea efectuării expertizei grafologice și psihologice, însă instanța de fond a respins nefondat cererile privind dispunerea efectuării expertizei grafologice și psihologice.

În contextul dat, apelantul Frunza Vladimir remarcă că, s-a născut în anul *****. Contractul de ipotecă a fost întocmit în limba română, limbă pe care nu o cunoaște, fiind de etnie ucrainean, precum și nu dispune de cunoștințe în domeniul dreptului, a absolvit școală medie rusă în anul 1970 în timpul sovietic cu performanțe scăzute și cursuri de lăcătuș în anul 1969. Contractul de ipotecă are o structură complexă, termenii folosiți în acesta nefiind obișnuiți în viața de zi cu zi. Pentru a le înțelege, trebuie cunoștințe speciale, sau ca prevederile contractului să fie explicate în detaliu de către un specialist într-o limbă pe care partea contractantă o înțelege. Contractul de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011 a fost întocmit în limba română. Textul contractului nu indică faptul că înainte de semnarea lui i-au fost explicate prevederile contractului de ipotecă și consecințele sale juridice într-o limbă pe care o înțelege, adică în limba rusă.

Menționează apelantul că, la data de 07 noiembrie 2011, a fost adus la notar de către Iurciuc Vladislav, în timpul pauzei de masă (de la 12:00 până la 13:00). Notarul avea deja toate actele pregătite, nu era nici un reprezentant al băncii, i s-a arătat unde să semneze, după care a plecat de la notar și a fost dus la muncă de Iurciuc Vladislav. Invocă că anume Iurciuc Vladislav a luat de la notar toate documentele pe care le-a semnat dânsul.

Accentuează apelantul Frunza Vladimir că înainte de a primi de la instanță cererea de chemare în judecată a B.C. „EuroCreditBank” S.A., nu deține nici măcar o copie a contractului de ipotecă.

Invocând prevederile art. 50 din Legea nr. 1453 din 08 noiembrie 2022 cu privire la notariat, apelantul a specificat că, pe parcursul pregătirii pentru ședința de judecată, a stabilit că la data de 12 iulie 2011, Contractul de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011 a fost înregistrat sub nr. 0300/11/11154 la Oficiul Teritorial Cadastral Bălți, filiala Î.S. Cadastru în Registrul de stat al bunurilor imobile în baza cererii lui Frunza Vladimir. Cu toate acestea, susține că dînsul nu s-a adresat cu cerere privind înregistrarea ipotecii la Oficiul Teritorial Cadastral Bălți, filiala Î.S. Cadastru și nu este clar cum acest Contract de ipotecă a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile în baza cererii sale. La fel, susține că nu a împuternicit nici o persoană pentru efectuarea înregistrării ipotecii din numele său la organul cadastral și nici o careva procură nu a eliberat în acest sens.

Despre faptul înregistrării în Registrul de stat al bunurilor imobile a Contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011 în baza pretinsei cereri personale, dânsul a aflat din răspunsul Oficiului Teritorial Cadastral Bălți, filiala Î.S. Cadastru (№ 01-11/334 din 14 mai 2013) la interpelarea avocatului Maxim din 30 aprilie 2013). În Registrul bunurilor imobile lipsește informația privind persoana care a înregistrat contractul de ipotecă, iar acest lucru a putut fi clarificat doar prin studierea materialelor dosarului cadastral.

Susține apelantul că, anterior nu a avut temei de a considera că cineva din numele lui undeva a înregistrat documentul semnat la notar, deoarece el nu a făcut aceasta și nu a împuternicit vreo persoană în acest sens. Mai mult ca atât, nu conștientizase la acel moment ce fel de document a semnat la notar și că acest document urmează a fi undeva înregistrat. Contractul semnat nu l-a primit, toate exemplarele au rămas la Iurciuc Vladislav, inclusiv buletinul său de identitate. Accentuează că cunoscând și conștientizând esența și consecințele contactului de ipotecă la momentul semnării, dânsul niciodată nu ar fi semnat un astfel de contract, deoarece are o familie numeroasă și imobilul amplasat pe ***** din mun. Bălți este tot de ce dispune familia sa, ei rămânând în stradă, fără acoperiș deasupra capului.

Relevă apelantul că, anume pentru ca el să nu bănuiască nimic, contractul de ipotecă în litigiu a fost înregistrat în Registrul imobiliar fără știrea și acordul său. Susține că, înregistrarea menționată a fost efectuată de către Oficiul Teritorial Cadastral Bălți I.S. Cadastru în absența sa, în baza unei cereri falsificate a unei persoane neidentificate. Acest fapt a fost stabilit în cadrul urmăririi penale prin concluziile experților (Raport de expertiză nr. 287 din 28 martie 2014). Recunoaște că de dreptul de înregistrare a ipotecii în Registrul bunurilor imobile dispunea și

creditorul ipotecar adică B.C. „EuroCreditBank” S.A. însă ultima nu și-a realizat acest drept.

Menționează apelantul că, S.R.L. „Agromagnat” nu dispunea de dreptul înregistrării în registrul bunurilor imobile a contractului de ipotecă (dreptului real) deoarece nu a fost parte la acest contract de ipotecă, precum și el, Frunza Vladimir nu a fost parte al Contractului de credit încheiat între B.C. „EuroCreditBank” S.A. și S.R.L. „Agromagnat”. Insistă că registratorul Oficiului Teritorial Cadastral Bălți era obligat să stabilească identitatea și împuternicirile persoanei care a depus cererea de înregistrare a dreptului real. Acesta rezultă din prevederile art. art. 12 alin. (8). pct. a) și 26 alin. (1)-(3) al Legii cadastrului bunurilor imobile.

Prin urmare, consideră că a avut loc o acțiune ilicită cu scopul de a înregistra în Registrul de stat al bunurilor imobile Contractul de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011 fără ca dînsul, Frunza Vladimir să cunoască acest fapt. O astfel de înregistrare a dreptului real prin efectuarea în registru a înscrierii respective este nulă și toate înscrierile în Registrul de stal al bunurilor imobile la compartimentul dat la fel sunt nule.

Remarcă apelantul că, dânsul în luna iulie 2011, în perioada orelor de lucru care coincide totalmente cu graficul de serviciu al Oficiului Teritorial Cadastral Bălți Î.S. Cadastru (de la 08 până la 17, pauza de masă de la 12:00 până la 13:00) fizic nu a putut fi prezent la Oficiul Teritorial Cadastral Bălți pentru a depune și a semna ceva, pe cînd cererea din numele său a fost depusă anume în timpul orelor de lucru. Expertiza a constatat că dânsul nu a semnat cererea depusă la Oficiul Teritorial Cadastral Bălți Î.S. Cadastru privind înregistrarea contactului de ipotecă. La data de 12 iulie 2011 dîndul nu a părăsit teritoriul întreprinderii în care activa nici chiar și în pauza de masă. La întreprinderea S.A. „Floarea Soarelui” a fost instalat sistemul electronic de evidență a timpului de lucru și orice ieșire de pe teritoriu se înregistra în formă electronică. Cu toate acestea, dacă ar fi fost personal prezent la acea oră la Oficiul Teritorial Cadastral Bălți Î.S. Cadastru, atunci nu ar fi fost sens ca altcineva să semneze în locul său cererea.

Reiterând prevederile art. 44 alin. (1) al Legii nr. 1543 din 25 februarie 1998 privind cadastrul bunurilor imobile, apelantul Frunza Vladimir a menționat că, martorii Frunza Raisa și Frunza Ilia audiați în ședință de judecată, au declarau că Iurciuc Vladislav cu ajutorul lui Frunza Ilia (fiul), l-au convins pe Vladimir Frunza să semneze la notar o anumită hârtie, cu ajutorul căreia S.R.L. „Agromagnat” va primi un credit. O trăsătură de personalitate a lui Frunza Vladimir este credulitatea, mai ales când vine vorba de oamenii apropiați. Acești indivizi l-au asigurat pe Frunza Vladimir că aceasta este doar o formalitate care ar ajuta compania să obțină un credit și să cumpere camioane pentru transportul produselor agricole. Anterior, Iurciuc Vladislav l-a asigurat pe Frunza Ilia că, după cumpărarea mașinilor, el le va administra și salariul îi va crește semnificativ. Cu

toate acestea, Iurciuc Vladislav și Frunza Ilia au înțeles că Frunza Vladimir nu ar fi de acord să dea în gaj casa familiei dacă ar înțelege esența completă a contractului de ipotecă/gaj. Prin urmare, acești indivizi au decis să-l inducă în eroare pe Vladimir Frunza cu privire la natura documentului care ar trebui să fie semnat la notar. Susține că, Frunza Ilia a luat documente pentru casă și buletinul de identitate de la tatăl său. Toate procedurile pregătitoare, inclusiv comandarea și primirea documentelor necesare de la autoritatea cadastrală, au fost efectuate de Iurciuc Vladislav și Frunza Ilia. Aceștia au semnat toate cererile necesare la Oficiul Teritorial Cadastral Bălți.

Concomitent apelantul accentuează, că administratorul S.R.L. „Agromagnat" era Iurciuc Vladislav și numai el putea gestiona fondurile primite în baza contractului de credit. Ilia Frunza a fost expeditor și nu a avut posibilitatea să gestioneze banii companiei. Declarațiile martorului Frunza Ilia au fost ignorate de instanța de fond.

Invocând prevederile art.art. 195, 199 alin. (1) și (2), 201, 207 alin. (1) și (3), 216 alin. (1) și (2), 217 alin. (1)-(3), 219 alin. (1)-(3), 220 alin. (1)-(3) și 277 alin. (1) și (2) lit. a) și b) Cod Civil, apelantul Frunza Vladimir a specificat că evaluarea bunurilor imobile de pe pasajul Decebal 7, mun. Bălți, s-a făcut în secret, pentru ca soții Frunza Vladimir și Raisa să nu cunoască despre acest fapt.

Remarcă apelantul că Frunza Vladimir să fi știut despre faptul că proprietatea sa este evaluată, ar fi bănuit că ceva nu este în regulă și nu ar fi semnat nici un act la notar. Iurciuc Vladislav și Frunza Ilia au înțeles foarte bine acest lucru. Dânsul ca proprietar al imobilului nu și-a dat acordul pentru evaluare, nici măcar nu cunoștea că are loc evaluarea imobilului. Evoluatorul a fost adus acasă de Iurciuc Vladislav pe când proprietarii bunului imobil nu erau acasă. La momentul evaluării imobilului cu nr. cadastral *****.02 a fost demolat în realitate. Totodată pe terenul cu nr. cadastral *****, un imobil masiv, cu suprafața de 72,4 m^2, cu volumul construcției de 218 m^2 (garaj, magazie gospodărească cu mansardă) fusese deja ridicat legal, dar nu fusese încă finalizat și dat în exploatare. Toate autorizațiile necesare au fost obținute de către proprietar înainte de semnarea contractului de ipotecă, iar în acest sens a prezentat instanței toate probele necesare care confirmau acest fapt și care au fost ignorate de instanța de judecată.

Reiterând prevederile art. 22 din Legea nr. 989 din 18 aprilie 2002, cu privire la evaluare, precum și prevederile art.art. 7, 44, 46, 47 și 48 din Legea cu privire la ipotecă, apelantul Frunza Vladimir a specificat că evaluatorul a ignorat noua construcție nefinisată și nu a fost inclusă în raportul său de evaluare, totodată a evaluat o clădire demolată.

Menționează apelantul Frunza Vladimir că, dânsul este căsătorit cu Frunza Raisa din anul 1973. Bunurile dobândite de către soți în timpul căsătoriei sunt supuse regimului proprietății comune în devălmășie. Instanța, stabilind că pe

terenul cu numărul cadastral ***** este construit un imobil masiv, suprafața construită de 72,4 m^2, volumul construcției de 218 m^2 (garaj, magazie gospodărești cu mansarda) deja ridicat legal (autorizația de construcție din 14.03.2011), dar încă nefinisat și știind că Frunza Vladimir este căsătorit cu Frunza Raisa din anul 1973 a fost obligată să acționeze în conformitate cu prevederile art. 65 din Cod de procedură civilă.

Instanța de fond nu a explicat lui Frunza Raisa, coproprietarul construcției nefinisate, aceste prevederi și nici nu a procedat conform art. 67 Codul de procedură civilă. Frunza Raisa nu a dat acordul la ipotecarea proprietății comune, care este o clădire nefinisată.

Relevă apelantul că, în ședința de judecată din 04 iulie 2022 reprezentantul B.C. „EuroCreditBank" S.A. a prezentat în original Raportul de evaluare a averii imobile nr. 502/11/1372 din 09 iunie 2011, Casa de locuit situată pe adresa: ***** Pentru anexarea la dosar reprezentantul B.C. „EuroCreditBank" S.A. a prezentat copia certificată a raportului, pentru părți fiind prezentate și înmînate doar copii simple. Acest lucru se indică în procesul-verbal al ședinței de judecată din 04 iulie 2022.

Însă, în urma studierii cauzei, în instanța de apel a constatat că, copia certificată a Raportul de evaluare a averii imobile nr. 502/11/1372 din 09 iunie 2011, anexat materialelor cauzei la data de 04 iulie 2022 a dispărut din dosar. Faptul că documentul lipsă a fost prezentat și anexat la materialele cauzei poate fi stabilit și prin ascultarea înregistrării audio a ședinței de judecată din data de 04 iulie 2022. În acest sens, apelantul a prezentat instanței de apel o copie certificată a Raportul de evaluare a averii imobile nr. 502/1 UI372 din 09 iulie 2011. Accentuează că, a văzut originalul acestui act, l-a studiat și a făcut o scanare.

Reiterând prevederile art.art. 8 și 39 din Legea cu privire la ipotecă, apelantul Frunza Vladimir a specificat că B.C. „EuroCreditBank" S.A. nu a respectat cerințele legale în raport cu sine înainte de semnarea contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011.

Invocând încălcarea prevederile art. 6 § 1 din Convenția Europeană pentru apărarea drepturilor omului și libertăților fundamentale, apelantul Frunza Vladimir a menționat că de către instanța de fond i s-a încălcat dreptul la un proces echitabil.

Mai susține că, instanța a examinat superficial cauza, deoarece potrivit procesului-verbal al ședinței de judecată din 19 decembrie 2022 este indicat că s-a examinat doar câteva acte de la f.d. 3 până la f.d. 38 ceea ce nu este adevărat, deoarece vol. I a dosarului civil conține peste 248 file, iar volumul dosarului II la data emiterii hotărârii, conținea 185 file.

În contextul dat, reiterând prevederile art.art. 273, 274 și 275 Cod de procedură civilă, apelantul a specificat că, în ședința instanței de fond nu au fost examinate toate probele, ceea ce poate fi stabilit prin ascultarea înregistrării audio

a ședinței de judecată din 19 decembrie 2022.

Reieșind din cele expuse, apelantul Frunza Vladimir a optat pentru:

- admiterea apelului,
- casarea integrală a hotărârii judecătoriei Bălți, sediul Central din 10 aprilie 2023;
- emiterea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată depusă de B.C. „EuroCreditBank" S.A. către Frunza Vladimir, intervenient accesoriu S.R.L. „Agromagnat" privind executarea dreptului de ipotecă, evacuarea silită a persoanelor din bunul imobil ipotecat, încasarea cheltuielilor de judecată să fie respinsă integral *iar acțiunea reconvențională* depusă de Frunza Vladimir către B.C. „EuroCreditBank" S.A., intervenient accesoriu S.R.L. „Agromagnat", Iurciuc Vladislav, notar public Agachii Aliona, Agenția Servicii Publice privind recunoașterea nulă a contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011 și excluderea (anularea) din Registrul de stat a bunurilor imobile înregistrarea din 12 iulie 2011 privind ipoteca asupra bunului imobil situat în **********, cu numerele cadastrale *****, *****.01, *****.02 să fie admisă.
- dispunerea efectuării expertizei judiciare grafologice și psihologice pe motivele și temeiurile specificate în cererea privind dispunerea expertizei grafologice din 15 iulie 2020 și cererea privind dispunerea expertizei psihologice judiciare din 15 iulie 2020.
- ascultarea în ședință de judecată a instanței de apel înregistrărilor audio a ședințelor de judecată în instanța de fond din 04 iulie 2022 și 19 decembrie 2022.

Actele de procedură:

Prin încheierea Curții de Apel Bălți din 22 aprilie 2024, cererea de apel a fost acceptată spre examinare, cu intentarea procedurii de apel. S-a stabilit ședința de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare. S-a dispus expedierea în adresa intimatului a copiei apelului și înscrisurilor anexate. S-a stabilit termenul limită pentru prezentarea de către intimat a referinței cu înscrisuri, formularea demersurilor necesare, prezentarea/reclamarea probelor în condițiile art. 372 Cod de Procedură Civilă (în atâtea copii câți participanți la proces sunt plus o copie pentru instanță), sub sancțiunea decăderii din acest drept. S-a explicat că, depunerea referinței este obligatorie. În cazul nedepunerii ei în termenul stabilit, partea este decăzută din dreptul de a mai prezenta probe, iar cauza urmează a fi examinată în baza materialelor anexate la dosar. Concomitent s-a explicat părților dreptul de a recurge la mediere și la încheierea unei tranzacții de împăcare și că partea este obligată să informeze instanța, nu mai târziu de 3 zile până la data ședinței de judecată, despre angajarea unui avocat, schimbarea sau renunțarea la

serviciile avocatului, prezentând instanței datele de contact ale noului avocat, inclusiv adresa electronică a acestuia, la fel și noua adresă dacă își schimbă domiciliul sau sediul după pornirea procesului.

Poziția intimatului și a intervenientului accesoriu:

La data de 03 mai 2024, intimatul B.C. „EuroCreditBank" S.A. a depus o referință la cererea de apel depusă de Frunza Vladimir prin intermediul avocatului Maxim Larisa, solicitând respingerea cererii de apel ca fiind neîntemeiată, nefondată și declarativă cu menținerea hotărârii judecătoriei Bălți, sediul Central din 10 aprilie 2023 ca întemeiată și legală.

În motivarea referinței prezentate, intimatul a menționat că, apelantul în cererea sa de apel nu a prezentat nici o probă pretinsă privind argumentele sale, dar a invocat numai argumente nejustificate bazate pe aceleași probe și argumente indicate în instanța de fond. Mai susține intimatul că apelantul în cererea sa de apel se limitează dosar la niște interpretări eronate a legislației civile, ceea ce creează tendința de a duce în eroare instanța de judecată.

Invocând prevederile art.art. 8 alin. (1) și (2), 17, 18 alin. (1)-(3) și 19 Cod Civil, în redacția Legii de până la 06 iunie 2022) intimatul B.C. „EuroCreditBank" S.A. a specificat faptul că, Conform Contractului de credit nr. C.L. 2-498 din 11 iulie 2011, B.C. „EuroCreditBank" S.A. a acordat S.R.L. „Agromagnat" un credit bancar în sumă de 500 000,00 lei, cu scadența la data de 10 iulie 2013. Executarea corespunzătoare a obligațiilor debitorului S.R.L. „Agromagnat" față de B.C. „EuroCreditBank" S.A. conform Contractului de credit sus-menționat a fost asigurată cu ipoteca bunului imobil situat în mun. Bălți, str. Decebal (pasaj), 7, ce aparține cu drept de proprietate lui Frunze Vladimir (conform certificatului de moștenitor nr. 3/3-2027 din 16 iunie 2002 înregistrat la Oficiul Cadastral Teriitorial Bălți).

Susține intimatul că, Contractul de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011 a fost autentificat de notarul public Agachi Aliona și înregistrat în Registrul bunurilor imobile la Oficiul Cadastral Teritorial Bălți cu numărul cadastral *****, *****.01;02 (din 12 iulie 2011).

Totodată, intimatul B.C. „EuroCreditBank" S.A., menționează faptul că apelantul Frunza Vladimir a semnat contractul de ipotecă, manifestând astfel voința liberă și deplină la încheierea tranzacției și manifestând din start acordul de a constitui o garanție reală în favoarea băncii. Prin urmare, din momentul semnării contractului de ipotecă apelantul Frunza Vladimir era la curent cu faptul înregistrării ulterioare a contractului respectiv. Astfel, de facto, tranzacția de ipotecare a fost încheiată cu consimțământul lui Frunza Vladimir, în momentul semnării acesta asumându-și obligațiile prevăzute în contract. Or, contractul de ipotecă este un contract legal, perfectat și autentificat de către notar conform legii.

Astfel, înregistrarea ipotecii a avut loc, apelantul Frunza Vladimir cunoscând, atât la momentul încheierii contractului, cât și după acesta, natura juridică a contractului de ipotecă, obligațiile lui asumate în baza contractului, cât și consecințele negative în cazul neexecutării obligației principale a cărui executare acesta garanta. Apelantul Frunza Vladimir a manifestat voința de a garanta prin ipotecă obligația altei persoane, iar la autentificarea contractului i-a fost explicată esența acestui contract.

În acest context, intimatul specificând prevederile art. 11 alin. (7) al contractului de ipotecă, potrivit căruia debitorul ipotecar în persoana lui Frunza Vladimir, s-a obligat să înregistreze prezentul contract în Registrul bunurilor imobile în modul prevăzut de legislația în vigoare, cu achitarea cheltuielilor aferente. Astfel, apelantul Frunza Vladimir este persoana care a avut obligații de a înregistra contractul de ipotecă în speță.

În legătură cu încălcarea condițiilor Contractului de credit, la 21 februarie 2013, ca urmare a respectării întocmai a procedurii prealabile de exercitare a dreptului de gaj, prevăzută de legislația în vigoare și în conformitate cu art. 487 alin. (l) Cod Civil al RM (redacția veche), art. 6 alin. (l) din Legea cu privire la gaj, art. 30 alin. (1) din Legea cu privire la ipotecă, intimatul a specificat că, creditorul ipotecar poate să execute dreptul de ipotecă în cazul în care debitorul nu a îndeplinit în mod necorespunzător obligația garantată sau oricare parte a acesteia. Asemenea prevederi se conțin și în contractele semnate de părți: contractul de credit și contractul de ipotecă. Conform prevederilor menționate, în cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare de către debitor a obligațiilor sale, banca este în drept să declare creditul scadent anticipat și să valorifice creanțele sale din contul bunului imobil ipotecat.

Remarcă intimatul că, a înaintat în instanța de judecată o acțiune privind executarea dreptului de ipotecă împotriva lui Frunza Vladimir și intervenientului accesoriu S.R.L. „Agromagnat”. Ulterior, în cadrul procesului civil intentat, apelantul Frunza Vladimir a înaintat acțiune reconvențională către B.C. „EuroCreditBank” S.A. privind recunoașterea nulă a contractului de ipotecă.

Menționează intimatul că, prin adresarea sa în instanța de judecată privind declararea nulității contractului de ipotecă, Frunza Vladimir invocă încălcarea unui drept, pe care îl presupune că ar fi al său, or în sensul normei citate, ipoteca reprezintă un drept real cu funcții de garanție care aparține creditorului în favoarea căruia a fost constituită, astfel încât ultimul, în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare a obligației garantate, se bucură de prerogativa de urmărire a bunului grevat cu ipotecă. Deci, pornind de la premisa că ipoteca este un drept real instituit în favoarea creditorului, în speța dată în favoarea Băncii, consideră intimatul ca fiind absolut inadmisibil invocarea de către apelantul Frunza Vladimir lezarea oricărui drept al său, or în raportul juridic respectiv apelantul este partea

contractantă care și-a asumat obligația instituirii ipotecii în beneficiul B.C. „EuroCreditBank” S.A. în vederea garantării executării contractului de credit nr. C.L.2-498 din 11 iulie 2011.

Referitor la argumentul apelantului precum că contractul de ipotecă din 11 iulie 2011 nu a fost înregistrat de către apelantul Frunza Vladimir la Oficiul Cadastral Teritorial Bălți și că despre faptul înregistrării gajului a aflat doar din răspunsul recepționat de la Oficiul Cadastral Teritorial Bălți, intimatul B.C. „EuroCreditBank” S.A. a specificat că, de facto, s-a creat următoarea situație - acesta a semnat contractul de ipotecă, manifestând din start acordul de a constitui o garanție reală în favoarea Băncii, însă după ce debitorul de bază S.R.L. „Agromagnat” a încetat rambursarea ratelor lunare a creditului, apelantul Frunza Vladimir, conștientizând posibilitatea reală de a fi deposedat de bunul ipotecat ca urmare a executării dreptului său de ipotecă de către Bancă, a invocat cu rea-credință ca temei nulitatea înregistrării ipotecii. Acest fapt nu poate fi interpretat ca temei de anulare deoarece înregistrarea ipotecii a avut loc, apelantul Frunza Vladimir cunoscând (atât la momentul încheierii contractului, cât și după aceasta) natura juridică a contractului de ipotecă, obligațiile asumate în baza acestuia, cât și consecințele negative în cazul neexecutării obligației principale a cărui executare acesta garanta.

Conform circumstanțelor elucidate în cadrul dezbaterilor judiciare, consideră intimatul ca fiind constatat pe deplin faptul că Frunza Vladimir a manifestat voința de a garanta prin ipotecă obligația altei persoane. La autentificarea contractului de ipotecă i-a fost explicată esența acestui contract, natura lui juridică și consecințele care pot surveni în cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare a obligației de către debitorul de bază. Astfel, este de remarcat că un exemplar a contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011, autentificat de notarul public Agachi Aliona, a fost recepționat de Bancă în calitatea sa de creditor cu parafa de înregistrare de la Oficiul Cadastral Teritorial Bălți. Având în vedere acest fapt Banca, ca urmare a constituirii garanțiilor reale în favoarea sa în modul prevăzut de lege, a debursat creditul în contul S.R.L. „Agromagnat”.

În contextul dat, intimatul reiterând prevederile pct. 3 al Contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011, a indicat că, ipoteca se extinde asupra tuturor îmbunătățirilor, ameliorărilor și accesoriilor bunului imobil ipotecat, asupra oricărui bun imobil care se unește prin accesiune cu bunul imobil ipotecat, precum și asupra bunurilor noi ce rezultă din transformarea bunului imobil ipotecat” și potrivit pct. 11 alin. (7) al Contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011, debitorul ipotecar în persoana lui Frunza Vladimir, s-a obligat să înregistreze prezentul Contract în Registrul bunurilor imobile în modul prevăzut de legislația în vigoare, cu achitarea tuturor cheltuielilor aferente. Prin urmare, consideră intimatul

că reieșind din circumstanțele elucidate în coroborare cu prevederea dată, apelantul este persoana care a avut obligația de a înregistra contractul de ipotecă în speță.

Reiterând prevederile art. 15 alin. (1) din Legea cu privire la ipotecă, intimatul B.C. „EuroCreditBank" S.A. a specificat că, prin recepționarea de către bancă a contractului de ipotecă înregistrat și totodată având în vedere că apelantul a fost acea persoană care în ultima instanță a avut acces la contractele de ipotecă autentificate, afirmă cu certitudine că anume sub controlul și cu știința lui Frunza Vladimir a avut loc înregistrarea ipotecii în modul prevăzut de legislație.

Consideră intimatul că, prin înaintarea de către Frunză Vladimir a unei acțiuni privind recunoașterea nulă a contractului de ipotecă, se evidențiază intenția apelantului de a eschiva de la executarea contractului de ipotecă și o tergiversare cu rea-credință a procesului de recuperare a creanțelor de către B.C. „EuroCreditBank" S.A.

Concomitent intimatul a accentuat că, norma legală stabilește expres momentul nașterii valabilității ipotecii, și anume din data înregistrării, pe cînd la capitolul de încetare a ipotecii, dispoziția art. 29 din Legea cu privire la ipotecă, prevede exhaustiv temeiurile de stingere a acesteia, iar motivul invocat de reclamant nu se regăsește printre ele.

Susține că, cerințele reprezentantului apelantului în cererea de apel privind declararea nulității contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011 sunt neîntemeiate, nefondate și urmează a fi respinse integral din următoarele considerente și motive:

De către apelantul Frunza Vladimir în cererea reconvențională privind recunoașterea nulității Contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011 și excluderea (anularea) din Registrul de stat a bunurilor imobile înregistrarea nr.0300/11/11154 din 12 iulie 2011 privind ipoteca asupra bunului imobil situat în ***** nu a fost prezentată nici o probă pertinentă privind argumentele sale, invocând numai argumentele nejustificate, fapt contrar prevederilor art. 118 alin. (l) Cod de procedură civilă.

În această ordine de idei, intimatul menționează că, pe acest caz Curtea Supremă de Justiție la data de 09 octombrie 2019, s-a expus în privința recunoașterii nulității contractului de ipotecă din 11 iulie 2011 și excluderea (anularea) din Registrul de stat a bunurilor imobile situat în ***** ce aparține apelantului Frunza Vladimir. Prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 09 octombrie 2019, s-a casat decizia din 19 martie 2019 a Curții dc Apel Bălți și hotărârea din 29 iunie 2018 a judecătoriei Bălți, sediul Central și s-a emis o nouă decizie prin care s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Frunza Vladimir împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice" Departamentul Cadastru, Serviciul Cadastral Teritorial Bălți cu privire la contestarea actului administrativ.

Totodată în Decizia Curții Supreme de Justiție din 09 octombrie 2019 au fost examinate toate aspectele la care face referire apelantul Frunza Vladimir în cererea de apel suplimentară acțiunii reconvenționale către B.C. „EuroCreditBank" S.A. cu privire la contestarea actului administrativ (anularea contractului de ipotecă și anularea din Registrul bunurilor imobile a înregistrării nr. 0300/11/11154 din 12.07.2021 privind ipoteca asupra bunului imobil situat în ***** cu numere cadastrale *****, *****.01, *****.02.

Prin urmare, argumentele invocate de apelant în cererea sa de apel privind interpretările eronate a legislației civile în vigoare sunt eronate, care au tendința de a induce instanța în eroare.

Mai menționează intimatul B.C. „EuroCreditBank" S.A că în cererea de apel sunt invocate o serie de prevederi legale pe care apelantul își întemeiază poziția sa, și anume art.art. 195, 216 alin. (2), 218, 225 și 277 și 228 Cod Civil, însă nefăcând trimitere concret care prevederi ar fi fost încălcate de bancă în raport cu apelantul.

În contextul dat, intimatul a specificat că, prevederile legale la care apelantul face trimitere în cererea sa reconvențională privind declararea nulității contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011 și excluderea (anularea) din Registrul de stat a bunurilor imobile înregistrarea nr. 03 00/11/11154 din 12 iulie 2011 privind ipoteca asupra bunului imobil situat în mun. Bălți, str-la Decebal, 7 nu pot fi aplicate față de cererea depusă de intimatul B.C. „EuroCreditBank" S.A. împotriva lui Frunza Vladimir privind executarea dreptului de ipotecă, deoarece nu au fost prezentate careva probe, ce ar confirma faptul că contractul de ipotecă a fost încheiat prin înșelăciune și abuz de încredere, prin dol sau de persoane fără capacitatea deplină de exercițiu sau fără discernământ, decât doar informația de la Inspectoratul de Poliție Bălți, privitor la faptul că la moment se efectuează urmărirea penală pe cauza penală cu nr. 2019040870, totodată, acest aspect fiind elucidat și prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 09 decembrie 2019, actualmente definitivă și irevocabilă.

Reiterând prevederile art. 21 din Constituție, intimatul B.C. „EuroCreditBank" S.A. a specificat că, orice persoană acuzată de un delict este prezumată nevinovată până în când vinovăția sa va fi dovedită în mod legal, în cursul unui proces judiciar public, în cadrul căruia i s-au asigurat toate garanțiile necesare apărării sale. Deci, atâta timp cât nu există o sentință definitivă și irevocabilă în privința persoanei în comiterea infracțiunii prevăzute de art. 196 alin. (4) Codul Penal, circumstanțele invocate de către reprezentantul apelantului, se prezumă a fi doar niște interpretări nejustificate și eronate ale legislației în vigoare, fiind lipsite de suport juridic și cu desăvârșire nu pot servi ca temei de declarare a nulității contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011 încheiat între B.C. „EuroCreditBank" S.A. și Frunza Vladimir.

În continuare intimatul B.C. „EuroCreditBank" S.A. reiterând conținutul

prevederilor art.art. 225 și 228 Cod Civil, a remarcat că, reprezentantul apelantului în cererea de apel a specificat prevederile date, însă pentru a se încadra într-un temei de declarare a nulității actului juridic (contractul de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2021) aceasta urma să prezinte probe pertinente și concludente că contractul de ipotecă din 11 iulie 2011 a fost determinat de un comportament dolosiv sau viclean.

În această ordine de idei, intimatul B.C. „EuroCreditBank" S.A., consideră că instanță de fond corect și legal a respins acțiunea reconvențională depusă de Frunza Vladimir, iar argumentele invocate în susținerea apelului sunt lipsite de temei juridic și probator, din care considerente cererea de apel urmează de a fi respinsă cu menținerea hotărârii instanței de fond.

La data de, 10 mai 2024, prin intermediul poștei electronice, intervenientul accesoriu I.P. "Agenția Servicii Publice", Serviciul Cadastral Teritorial Bălți, (succesor I.P. "Cadastrul Bunurilor Imobile") a depus o referință la cererea de apel depusă de Frunza Vladimir pledând pentru respingerea apelului și menținerea hotărârii instanței de fond în vigoare.

În motivarea referinței, intervenientul accesoriu a menționat că, prin hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Central din 10 aprilie 2023, s-a admis integral acțiunea reclamantului B.C. „EuroCreditBank" S.A. și s-a respins acțiunea reconvențională a lui Frunza Vladimir, ca nefondată.

În opinia intervenientului accesoriu, hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Central din 10 aprilie 2023 este una legală și întemeiată.

Menționează intervenientul accesoriu că, apelantul Frunza Vladimir în cererea sa de apel a invocat că hotărârea contestată a fost adoptată contrar prevederilor art. 386 Cod de procedură civilă, în latura aplicării unor legi care nu trebuiau aplicate, interpretarea eronată a legilor, aplicarea eronată a dreptului material și procesual, neantrenarea unor persoane în proces. Iar, argumentul forte a apelantului este că instanța a respins cererea lui Frunză Vladimir în latura efectuării expertizei grafologice și psihologice, invocând că, apelantul nu cunoaște limba română.

La acest capitol, intervenientul accesoriu a făcut referire la Decizia Curții Supreme de Justiție din 09 octombrie 2019, prin care s-a casat Decizia din 19 martie 2019 a Curții de Apel Bălți și hotărârea din 29 iunie 2018 a Judecătoriei Bălți, sediul Central și s-a emis o nouă decizie prin care: S-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Frunza Vladimir împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice" Departamentul Cadastru, Serviciul Cadastral Teritorial Bălți, intervenienți accesorii B.C. „EuroCreditBank" S.A., notarul Agachi Aliona și S.R.L. „Agromagnat" cu privire la contestarea actului administrativ.

Reiterează intervenientul accesoriu că, la 25 iulie 2013 Frunza Vladimir a depus cerere de chemare în judecată împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice" Departamentul Cadastru, Serviciul Cadastral Teritorial Bălți, cu privire la

anularea înregistrării contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011, precum și încasarea cheltuielilor de judecată. În cadrul examinării cauzei, Frunza Vladimir a menționat precum că el personal nu s-a adresat cu cerere către Oficiul Cadastral Teritorial pentru înregistrarea contractului de ipotecă și nici nu a împuternicit pe nimeni să efectueze înregistrarea. A invocat în acest sens despre falsificarea unor documente.

Astfel, reiterând prevederile art. 3 din Legea cadastrului bunurilor imobile, și prevederile art. 8 alin. (1) și (2) din Codul Civil (în redacția Legii din 06 iunie 2002), intervenientul accesoriu a specificat că, conform normelor de drept, radierea poate fi voluntară, care poate fi operată doar cu acordul titularului dreptului de gaj/ipotecă sau judecătorească, adică în temeiul unei hotărârii judecătorești ca urmare a constatării stingerii drepturilor de gaj/ipotecă.

La acest capitol, intervenientul accesoriu a menționat că, contractul de ipotecă a fost perfectat la 11 iulie 2011, la notarul public Agachi Aliona, fapt confirmat prin semnătura debitorului ipotecar (apelantului). Contractul de ipotecă a fost supus înregistrării la Oficiul Cadastral Teritorial Bălți la 12 iulie 2011. Astfel, Oficiul Cadastral Teritorial Bălți a înregistrat un contract valabil, neanulat până în prezent. Iar, efectuarea modificărilor poate avea loc numai în baza consimțământului părților sau în baza unei hotărâri irevocabile a instanței de judecată.

Totodată specifică intervenientul accesoriu că, apelantul Frunza Vladimir a semnat contractul de ipotecă, manifestând astfel voința la încheierea tranzacției și manifestând din start acordul de a constitui o garanție reală în favoarea băncii. Prin urmare, din momentul semnării contractului de ipotecă Frunza Vladimir era la curent cu faptul înregistrării lui ulterioare. Astfel, de facto, tranzacția de ipotecare a fost încheiată cu consimțământul lui Frunza Vladimir, în momentul semnării acesta asumându-și obligațiile prevăzute în contract. Or, contractul de ipotecă este un contract legal, perfectat și autentificat de către notar conform legii. Iar afirmația lui Frunza Vladimir, precum că *„pe parcursul pregătirii pentru ședința de judecată, s-a constatat că la data de 12 iulie 2011 Contractul de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011 a fost înregistrat sub nr. 0300/11/11154 la Oficiul Teritorial Cadastral Bălți, filiala Î.S. Cadastru în Registrul de stat al bunurilor imobile în baza cererii lui Frunza Vladimir (???), însă Frunza Vladimir nu s-a adresat cu cerere privind înregistrară ipotecii la Oficiul Teritorial Cadastral Bălți, filiala Î.S. Cadastru și nu este clar cum acest Contract de ipotecă a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile în baza cererii lui Frunza Vladimir. La fel, el nu a împuternicit careva persoană pentru efectuarea înregistrării ipotecii din numele său la organul cadastral și procură nu a eliberat,* reprezintă un subiect epuizat, reieșind din conținutul Deciziei Curții Supreme de Justiție din 09 octombrie 2019, care a stabilit că, prin recepționarea de către bancă a contractului de ipotecă înregistrat și

totodată, având în vedere că reclamantul a fost acea persoană care în ultima instanță a avut acces la contractele de ipotecă autentificate, se prezumă că anume sub controlul și cu știința lui Frunza Vladimir a avut loc înregistrarea ipotecii în modul prevăzut de legislație.

Astfel, asupra cerinței apelantului Frunză Vladimir privind excluderea *(anularea) din Registrul de stat al bunurilor imobile înregistrarea nr. 0300/11/11154 din 12 iulie 2011 privind ipoteca asupra bunului imobil situat în mun. Bălți, str-la Decebal, 7 cu numerele cadastrale *****. *****.01. *****.02,* urmează a fi aplicate dispozițiile art. 278^{17} alin. (2) Cod de procedură civilă, potrivit căreia, hotărârea judecătorească prin care s-a soluționat o acțiune privitoare la fondul dreptului are autoritate de lucru judecat într-o acțiune posesorie ulterioară, în legătură cu același bun, între aceleași părți.

Cu referire la Raportul de expertiză nr. 287 din 28 martie 2014, remarcă intervenientul accesoriu că, instanța la fel s-a expus în Decizia Curții Supreme de Justiție din 09 octombrie 2019.

Reiterează intervenientul accesoriu că, cerința înaintată de apelant privind declararea nulității Contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011, încheiat între B.C. „EuroCreditBank" S.A. și Frunza Vladimir nu are nici o tangență cu raportul invocat supra, care de fapt se referă la: semnătura executată în rubrica „data și semnătura solicitantului" a cererii din 12 iulie 2011 de înregistrare a ipotecii asupra imobilului amplasat pe adresa ***** Totodată, prin raportul respectiv expertul se pronunță asupra imposibilității răspunderii la întrebarea privind executarea semnăturilor de către Iurciuc Vladislav, Frunză I. și R Iriciuc.

Relevă intervenientul accesoriu că, apelantul Frunza Vladimir a semnat contractul de ipotecă, manifestând astfel voința sa la încheierea tranzacției și manifestând din start acordul de a constitui o garanție reală în favoarea băncii. La autentificarea contractului i-a fost explicată esența acestui contract. În acest context, potrivit pct. 11 alin. (7) al contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011, debitorul ipotecar în persoana lui Frunza Vladimir, s-a obligat să înregistreze prezentul contract în Registrul bunurilor imobile în modul prevăzut de legislația în vigoare, cu achitarea cheltuielilor aferente. Astfel, Frunza Vladimir este persoana care a avut obligația de a înregistra contractul de ipotecă în speță.

Mai susține intervenientul accesoriu că, apelantul Frunza Vladimir în cererea sa de apel a mai invocat că, la emiterea hotărârii contestate, a fost încălcat principiul egalității armelor, deoarece la examinarea cauzei au fost atinse interesele unei persoane neatrase în proces. Însă, apelantul nu a indicat în apel și nici pe parcursul examinării tuturor cauzelor în instanțele naționale, un drept sau un interes susceptibil de a fi încălcat prin actele a căror anulare a fost solicitată în prezenta speță, al persoanelor interesate.

Totodată intervenientul accesoriu a specificat că, prin Hotărârea Guvernului

nr. 959 din 06 decembrie 2023 cu privire la organizarea și funcționarea Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru s-a constituit Instituția Publică „Cadastrul bunurilor imobile” prin restructurarea (separarea) Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”. Astfel, Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru va exercita, în numele Statului, funcția de fondator al Instituției Publice „Cadastrul bunurilor imobile"', iar potrivit pct. 5 al Hotărârii Guvernului enunțată, Instituția Publică ”Cadastrul Bunurilor Imobile” va prelua de la Agenția Servicii Publice domeniile de activitate ce țin de crearea și ținerea cadastrului bunurilor imobile, altor sisteme informaționale și registre de domeniu, executarea lucrărilor cadastrale și celor de evaluare a bunurilor imobile, administrarea băncii centrale de date a cadastrului bunurilor imobile, efectuarea înregistrărilor de stat ale bunurilor imobile și ale drepturilor asupra acestora, prestarea serviciilor publice din domeniul cadastrului și va fi succesor de drepturi și obligații aferente domeniilor de activitate preluate. Astfel, Instituția Publică ”Cadastrul Bunurilor Imobile” a preluat de la Agenția Servicii Publice domeniul cadastrului bunurilor imobile, respectiv, este succesor de drepturi și obligații aferente domeniului în cauză.

În contextul dat și reiterând prevederile art. 70 din Codul de procedură civilă, intervenientul accesoriu a solicitat înlocuirea intervenientului accesoriu Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” cu succesorul ei în drepturi, Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Serviciul Cadastral Teritorial Bălți la examinarea cauzei civile sus-menționate.

Prin încheierea Curții de Apel Bălți din 16 iunie 2024, s-a respins, ca fiind neîntemeiat demersul reprezentantului apelantului Frunza Vladimir, avocatului Maxim Larisa privind dispunerea efectuării expertizei judiciare grafologice și cea psihologico-juridice (f.d. 39-41 vol. III).

Prin încheierea Curții de Apel Nord din 11 februarie 2025, s-a admis cererea înaintată de reprezentantul Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile” Rotaru Mircea privind înlocuirea Instituției Publice „Agenția Servicii Publice” cu succesorul ei în drepturi, Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Serviciul Cadastral Teritorial Bălți. S-a înlocuit Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” cu succesorul ei în drepturi, Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Serviciul Cadastral Teritorial Bălți în cadrul examinării cererii de apel formulată de reprezentantul apelantului Frunza Vladimir, avocatul Maxim Larisa împotriva hotărârii judecătoriei Bălți, sediul central din 10 aprilie 2023 emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de B.C. „EuroCreditBank” S.A. către Frunza Vladimir, intervenient accesoriu S.R.L. „Agromagnat” privind executarea dreptului de ipotecă, evacuarea silită a persoanelor din bunul imobil ipotecat, încasarea cheltuielilor de judecată și cererea reconvențională înaintată de Vladimir Frunză către B.C. „EuroCreditBank” S.A., intervenienți accesorii S.R.L. „Agromagnat”, Vladislav Iurciuc, notarul public Aliona Agachi, Instituția Publică

„Cadastrul Bunurilor Imobile” privind recunoașterea nulă a contractului de ipotecă (f.d. 54-55 vol. III).

Poziția participanților la proces expusă în ședința instanței de apel:

În cadrul ședinței instanței de apel, apelantul Funza Vladimir fiind reprezentat de avocatul Maxim Larisa a pledat pentru admiterea cererii de apel pe motivele de fapt și de drept invocate în ea, casarea integrală a hotărârii judecătoriei Bălți, sediul Central din 10 aprilie 2023, cu emiterea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată depusă de B.C. „EuroCreditBank” S.A. către Frunza Vladimir privind exercitarea dreptului de ipotecă să fie respinsă, pe când acțiunea reconvențională depusă Frunza Vladimir către B.C. „EuroCreditBank” S.A. privind recunoașterea nulă a contractului de ipotecă să fie admisă.

Intimatul B.C. „EuroCreditBank” S.A. fiind reprezentat de Golovca Valentin a susținut integral referința prezentată, optând în continuare pentru respingerea cererii de apel ca neîntemeiată, cu menținerea hotărârii judecătoriei Bălți, sediul Central din 10 aprilie 2023 fără modificări.

Intervenienții accesorii S.R.L. „Agromagnat”, Vladislav Iurciuc, notarul public Aliona Agachi și Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Serviciul Cadastral Teritorial Bălți în ședința instanței de apel nu s-au prezentat și nici nu au anunțat motivele absenței lor, deși au fost citați în mod legal despre data, ora și locul desfășurării ședinței de judecată (f.d. 47-48; 57-59 vol. III.)

În conformitate cu prevederile art. 379 alin. (2) Cod de procedură civilă, *neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului.*

Ținând cont că intervenienții accesorii S.R.L. „Agromagnat”, Vladislav Iurciuc, notarul public Aliona Agachi și Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Serviciul Cadastral Teritorial Bălți au fost înștiințați în mod legal despre data, ora și locul examinării cauzei și nu au anunțat motivele absenței lor, Colegiul Civil, conducându-se de prevederile art. 379 alin. (2) Cod de Procedură Civilă, a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

Aprecierea instanței de apel:

Ascultând opinia participanților la proces prezenți, studiind materialele cauzei, analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de apelant în cererea sa de apel în coraport cu materialele din dosar, Colegiul Civil consideră că cererea de apel este neîntemeiată şi urmează a fi respinsă cu menținerea hotărârii instanței de fond, reieșind din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 362 alin. (1) Cod de procedură civilă, *termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.*

Din conținutul actelor cauzei, Colegiul Civil atestă că, judecătoria Bălți, sediul Central, a pronunțat dispozitivul hotărârii la data de 10 aprilie 2023 (f.d. 186 vol. II), iar la data de 05 mai 2023, reprezentantul apelantului Frunza Vladimir, avocatul Maxim Larisa o contestă cu apel (f.d. 197-198 vol. II).

Prin urmare, Colegiul Civil consideră că apelantul s-a încadrat în termenul prevăzut de lege pentru declararea apelului.

Conform art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă, *instanţa de apel după ce judecă apelul este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărîrea primei instanţe.*

Potrivit dispozițiilor art. 118 alin. (1) 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.*

Conform art. 121 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.*

Articolul 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, *statuează că instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege*.

În temeiul art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importantă pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.*

Potrivit dispozițiilor art. 373 alin. (1), (2), (3), (5) și (6) Cod de procedură civilă, *instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel. Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situaţie mai dificilă decît*

aceea din hotărîrea atacată cu apel, cu excepţia cazurilor cînd consimte şi cînd hotărîrea este atacată şi de alţi participanţi la proces.

Din conținutul actelor cauzei, Colegiul Civil a stabilit că, la data de 21 februarie 2013, B.C. „EuroCreditBank” S.A. s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată împotriva lui Frunza Vladimir, intervenient accesoriu S.R.L. „Agromagnat” privind executarea dreptului de ipotecă.

La data de 21 mai 2013, Frunza Vladimir a depus o acțiune reconvențională împotriva B.C. „EuroCreditBank” S.A., intervenient accesoriu S.R.L. „Agromagnat” solicitând declararea nulității contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011 încheiat între B.C. „EuroCreditBank” S.A. și Frunza Vladimir (f.d. 38 vol. I).

La 21 mai 2013, reprezentantul lui Frunza Vladimir, avocatul Maxim Larisa a depus o cerere prin care a solicitat suspendarea examinării cauzei pe motivul că pe rolul instanțelor de judecată se află spre examinare cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Frunza Vladimir către Oficiul Cadastral Teritorial Bălți privind anularea înregistrării contractului de ipotecă (f.d. 38 vol.I).

Prin încheierea judecătoriei Bălți din 22 octombrie 2013, procesul civil la cererea de chemare în judecată depusă de B.C. „EuroCreditBank” S.A. împotriva lui Frunza Vladimir, intervenient accesoriu S.R.L. „Agromagnat” privind executarea dreptului de ipotecă și cererea reconvențională depusă de Frunza Vladimir către B.C. „EuroCreditBank” S.A. intervenient accesoriu S.R.L. „Agromagnat” privind recunoașterea nulă a contractului de ipotecă, s-a suspendat până la rămânerea irevocabilă a hotărârii judecătoriei Bălți emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Frunza Vladimir către Oficiul Cadastral Teritorial Bălți privind anularea înregistrării contractului de ipotecă (f.d. 79, vol. I).

Prin încheierea judecătoriei Bălți din 10 aprilie 2014, procesul civil intentat la cererea de chemare în judecată depusă de B.C. „EuroCreditBank” S.A. împotriva lui Frunza Vladimir, intervenient accesoriu S.R.L. „Agromagnat” privind executarea dreptului de ipotecă și cererea reconvențională depusă de Frunza Vladimir către B.C. „EuroCreditBank” S.A. intervenient accesoriu S.R.L. „Agromagnat” privind recunoașterea nulă a contractului de ipotecă s-a reluat (f.d. 83 vol. I).

Ulterior, prin încheierea judecătoriei Bălți din 11 mai 2016, s-a admis cererea de suspendare a procesului civil, depusă de avocatul Maxim Larisa în interesele lui Frunza Vladimir. S-a suspendat examinarea pricinii civile la cererea de chemare în judecată depusă de B.C. „EuroCreditBank” S.A. împotriva lui Frunza Vladimir, intervenient accesoriu S.R.L. „Agromagnat” privind executarea dreptului de ipotecă și cererea reconvențională depusă de Frunza Vladimir către B.C. „EuroCreditBank” S.A. intervenient accesoriu S.R.L. „Agromagnat” privind recunoașterea nulă a contractului de ipotecă (f.d. 125 vol. I).

Prin încheierea judecătoriei Bălți, sediul Central din 20 ianuarie 2020, s-a reluat examinarea cauzei civilă intentate la cererea de chemare în judecată depusă de B.C. „EuroCreditBank" S.A. împotriva lui Frunza Vladimir, intervenient accesoriu S.R.L. „Agromagnat" privind executarea dreptului de ipotecă și cererea reconvențională depusă de Frunza Vladimir către B.C. „EuroCreditBank" S.A. intervenient accesoriu S.R.L. „Agromagnat" privind recunoașterea nulă a contractului de ipotecă (f.d. 192-193 vol. I).

În cadrul ședinței de judecată din 22 iunie 2020, reclamantul B.C. „EuroCreditBank" S.A. a depus o cerere de concretizare a cerințelor din acțiune inițială (f.d. 197 vol. I), optând în continuare pentru:

- admiterea cererii de chemare în judecată;
- transmiterea silită din posesia lui Frunza Vladimir în posesia B.C. „EuroCreditBank" S.A. bunul imobil ipotecat conform Contractului de ipotecă cu nr.16039 din 11 iulie 2011, amplasat în mun. Bălți, str. Decebal (pasaj) nr.7, și anume teren pentru construcții, cu suprafața totală de 0,0707 ha în hotare generale, număr cadastral *****, casa de locuit individuală situată pe terenul indicat, cu suprafața totală de 79,4 m^2, număr cadastral *****.01, și construcție accesorie situată pe terenul indicat cu suprafața totală de 11,3 m^2, număr cadastral *****.02, pentru comercializarea acestui bun în scopul achitării datoriilor aferente contractului de credit nr. C.L.2-498 din 11 iulie 2011, încheiat de B.C. „EuroCreditBank" S.A. și S.R.L. „Agromagnet".
- Evacuarea silită a lui Frunza Vladimir și a membrilor familiei acestuia, alte persoane care au dreptul de a utiliza imobilul de sine stătător, fără acordarea acestora a altui spațiu locativ, cât și bunurile care nu au fost gajate în favoarea B.C. „EuroCreditBank" S.A.
- Încasarea din contul pârâtului Frunza Vladimir în beneficiul B.C. „EuroCreditBank" S.A. a cheltuielilor de judecată în sumă de 1 800,00 lei.

La rândul său, Frunza Vladimir prin intermediul avocatului Maxim Larisa a depus o cerere de concretizare a acțiunii reconvenționale (f.d. 201-202 vol. I), împotriva B.C. „EuroCreditBank" S.A., intervenient accesoriu S.R.L. „Agromagnat" pledând în continuare pentru:

- Declararea nulității contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011, încheiat între B.C. „EuroCreditBank" S.A. și Frunza Vladimir;
- Excluderea (anularea) din Registrul de stat a bunurilor imobile înregistrarea nr. 0300/11/11154 din 12 iulie 2011 privind ipoteca asupra bunului imobil situat în **********, cu numerele cadastrale *****, *****.01, *****.02.
- Atragerea în proces în calitate de intervenient accesoriu S.R.L. „Agromagnat", Iurciuc Vladislav, notar public Agachii Aliona și Agenția Servicii Publice.

Concomitent cu cererea de concretizare a acțiunii, reprezentantul lui Frunza Vladimir a depus 2 cereri separate, prin care a solicitat instanței de judecată dispunerea efectuării expertizei grafologice și psihologice-judiciare (f.d. 225-226 vol. I).

Prin încheierea judecătoriei Bălți, sediul Central din 15 iunie 2021 s-a respins, ca neîntemeiat demersul avocatului Maxim Larisa privind numirea expertizei grafologice în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de B.C. „EuroCreditBank" S.A. împotriva lui Frunza Vladimir, intervenient accesoriu S.R.L. „Agromagnet" privind executarea dreptului de ipotecă și cererea reconvențională depusă de Frunza Vladimir către B.C. „EuroCreditBank" S.A. intervenient accesoriu S.R.L. „Agromagnat" privind recunoașterea nulă a contractului de ipotecă și anularea din Registrul de Stat a bunurilor imobile a înregistrării privind ipoteca (f.d. 41 vol. I).

Prin încheierea judecătoriei Bălți, sediul Central din 15 iunie 2021 s-a respins, ca neîntemeiat demersul avocatului Maxim Larisa privind numirea expertizei psihologice judiciare în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de B.C. „EuroCreditBank" S.A. împotriva lui Frunza Vladimir, intervenient accesoriu S.R.L. „Agromagnat" privind executarea dreptului de ipotecă și cererea reconvențională depusă de Frunza Vladimir către B.C. „EuroCreditBank" S.A. intervenient accesoriu S.R.L. „Agromagnat" privind recunoașterea nulă a contractului de ipotecă și anularea din Registrul de Stat a bunurilor imobile a înregistrării privind ipoteca (f.d. 45 vol. II).

Prin hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Central din 10 aprilie 2023, s-a admis cererea de cererea de chemare în judecată depusă de B.C. „EuroCreditBank" S.A. către Frunza Vladimir, intervenient accesoriu S.R.L.„Agromagnat" privind executarea dreptului de ipotecă, evacuarea silită a persoanelor din bunul imobil ipotecat, încasarea cheltuielilor de judecată.

- S-a transmis silit din posesia lui Frunza Vladimir în posesia B.C. „EuroCreditBank" S.A. bunul imobil ipotecat conform Contractului de ipotecă cu nr.***** din 11 iulie 2011, amplasat în mun. Bălți, str. Decebal (pasaj) nr.7, și anume teren pentru construcții, cu suprafața totală de 0,0707 ha în hotare generale, număr cadastral *****, casa de locuit individuală situată pe terenul indicat, cu suprafața totală de 79,4 m^2, număr cadastral *****.01, și construcție accesorie situată pe terenul indicat cu suprafața totală de 11,3 m^2, număr cadastral *****.02, pentru comercializarea acestui bun în scopul achitării datoriilor aferente contractului de credit nr. C.L.2-498 din 11 iulie 2011, încheiat înree B.C. „EuroCreditBank" S.A. și S.R.L. „Agromagnat".
- S-a evacuat silit Frunza Vladimir, membrii familiei acestuia, alte persoane care au dreptul de a utiliza imobilul de sine stătător, fără acordarea

acestora a altui spațiu locativ, cât și bunurile care nu au fost gajate în favoarea B.C. „EuroCreditBank” S.A. din imobilul ipotecat amplasat în *****, și anume teren pentru construcții, cu suprafața totală de 0,0707 ha în hotare generale, număr cadastral *****, casa de locuit individuală situată pe terenul indicat, cu suprafața totală de 79,4 m^2, număr cadastral *****.01, și construcție accesorie situată pe terenul indicat cu suprafața totală de 11,3 m^2, număr cadastral *****.02.

- S-a încasat de la Frunza Vladimir în beneficiul B.C. „EuroCreditBank” S.A. cheltuieli de judecată în sumă de 1 800 (una mie opt sute) lei.
- S-a respins ca neîntemeiată acțiunea reconvențională depusă de Frunza Vladimir către B.C. „EuroCreditBank” S.A., intervenient accesoriu S.R.L. „Agromagnat”, Iurciuc Vladislav, notar public Agachii Aliona, Agenția Servicii Publice, privind recunoașterea nulă a contractului de ipotecă nr.16039 din 11 iulie 2011, încheiat de B.C. „EuroCreditBank” S.A. cu Frunza Vladimir și excluderea (anularea) din Registrul de stat a bunurilor imobile înregistrarea nr. 0300/11/11154 din 12 iulie 2011 privind ipoteca asupra bunului imobil situat în **********, cu numerele cadastrale *****, *****.01, *****.02.

Invocând ilegalitatea și netemeinicia hotărârii instanței de fond, Frunza Vladimir prin intermediul avocatului Maxim Larisa o contestă cu apel, solicitând casarea integrală a hotărârii cu emiterea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată formulată de B.C. „EuroCreditBank” S.A. cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă să fie respinsă ca neîntemeiată iar acțiunea reconvențională depusă de Frunza Vladimir cu privire la recunoașterea nulă a contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011, încheiat de B.C. „EuroCreditBank” S.A. cu Frunza Vladimir și excluderea (anularea) din Registrul de stat a bunurilor imobile înregistrarea nr. 0300/11/11154 din 12 iulie 2011 privind ipoteca asupra bunului imobil situat în **********, cu numerele cadastrale *****, *****.01, *****.02 să fie admisă integral.

Verificând legalitatea și temeinicia hotărârii instanței de fond, prin prisma argumentelor invocate de apelant în cererea de apel, în raport cu materiale cauzei și normele de drept relevante situației din speța dată, Colegiul Civil al Curții de Apel Nord conchide că instanța de prim nivel a examinat pricina sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material și procedural, apreciind probele administrate în conformitate cu prevederile art. 130 Cod de procedură civilă, fapt de a determinat pronunțarea unei hotărâri legale și întemeiate, *per a contrario*, argumentele invocate de apelant în cererea de apel se resping cu probele administrate şi cercetate în instanță de judecată şi nu servesc temei de casare a hotărârii pronunțate:

Pentru a elucida aspectele abordate în cererea de apel, Colegiul Civil va raporta circumstanțele prezentate mai sus, la normele de drept materiale în vigoare la data încheierii actului juridic contestat, adică la data 11 iulie 2011.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (1) Cod Civil, (operate prin Legea nr.133/2018 intră în vigoare la 01 martie 2019) *legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare.*

Astfel, Colegiul Civil menționează că litigiul este guvernat de prevederile Codului civil la data încheierii contractului de ipotecă, adică la data de 11 iulie 2011, și nu prevederile Codului civil în redacția din 01 martie 2019.

Deci, în conformitate cu prevederile art. 8 alin. (1) și (2) lit. a) Cod 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.*

Conform art. 9 alin. (1) 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.*

Potrivit art. 10 alin. (1) Cod Civil, *apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară*.

Iar conform art. 11 alin. (1) lit. a)-k) și alin. (2) Cod Civil, *apărarea dreptului civil se face prin: a) recunoaşterea dreptului; b) restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui; c) recunoaşterea nulităţii actului juridic; d) declararea nulităţii actului emis de o autoritate publică; e) impunerea la executarea obligaţiei în natură; f) autoapărare; g) repararea prejudiciilor; h) încasarea clauzei penale; i) repararea prejudiciului moral; j) desfiinţarea sau modificarea raportului juridic; k) neaplicarea de către instanţa de judecată a actului ce contravine legii emis de o autoritate publică; l) alte căi prevăzute de lege*.

Potrivit prevederile art. 512 alin. (1) Cod 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*.

Conform art. 514 Cod Civil, *obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legi.*

Potrivit dispozițiile art. 572 alin. (1) și (2) Cod Civil, *temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.*

Conform prevederilor art. 666 alin. (1) Cod Civil, *contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.*

În conformitate cu art. 1236 alin. (1) Cod Civil, *prin contractul de credit bancar, o bancă (creditor) se obligă să pună la dispoziţia unei persoane (debitor) o sumă de bani (credit), iar debitorul se obligă să restituie suma primită şi să plătească dobînda şi alte sume aferente prevăzute de contract..*

Iar, în conformitate cu dispozițiile art. 1240 alin.(1) Cod Civil*, părţile pot conveni asupra constituirii unor garanţii reale (inclusiv gaj), personale (inclusiv fidejusiune) sau a unor alte garanţii uzuale în practica bancară*.

Din conținutul actelor cauzei, Colegiul Civil a stabilit că, la data de 11 iulie 2021 între B.C.„ EuroCreditBank" S.A. (în calitate de creditor) și S.R.L. „Agromagnat" (în calitate de debitor) a fost încheiat contractul de credit nr. C.L.2-498, prin care banca s-a obligat să acorde debitorului un credit în sumă de 500 000,00 lei pe un termen de 24 luni, cu data scadentă de 10 iulie 2013, iar debitorul s-a obligat să ramburseze creditul acordat și să achite băncii dobânda și alte plăți aferente contractului. În calitate de fidejusor fiind indicat Iurciuc Vladislav (f.d. 09-11 vol. I).

Potrivit pct. 3 al contractului de credit, debitorul asigură rambursarea în termen a creditului, achitarea dobânzii și altor plăți aferente, prin constituirea în favoarea băncii a următoarelor garanții:

1) Ipoteca bunului imobil cu nr. cadastral 0300201.021.01.119 și anume: apartamentul nr. 119, situat în Republica Moldova, mun. Bălți, str. Decebal 166, compus din 2 (două) odăi cu suprafața totală de 51,0 m.p. și suprafața locativă de 29,8 m.p.;
2) Ipoteca bunurilor imobile situate în Republica Moldova, *****i anume:
   - numărul cadastral ***** format din terenul pentru construcții cu suprafața totală de 0,0707 ha, în hotare generale;
   - numărul cadastral *****.01 format din casa de locuit individuală cu suprafața de 79,4 m.p. situat pe terenul indicat;
   - numărul cadastral ***** cu suprafața totală de 11,3 m.p. situat pe terenul indicat.

Astfel, potrivit contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011 încheiat între B.C.„ EuroCreditBank" S.A. (în calitate de creditor ipotecar) și Frunza Vladimir (în calitate de debitor ipotecar) (f.d. 12-15, Vol I) pentru a asigura executarea corespunzătoare de către debitor a obligațiilor sale asumate în baza contractului de credit nr. C.L. 2-498 din 11 iulie 2011, debitorul ipotecar și-a

exprimat acordul său expres de a institui în favoarea creditorului ipotecar, ipoteca asupra bunurilor imobile, care-i aparțin cu drept de proprietate, situate în Republica Moldova, *****i anume:

- numărul cadastral ***** format din terenul pentru construcții cu suprafața totală de 0,0707 ha, în hotare generale;
- numărul cadastral *****.01 format din casa de locuit individuală cu suprafața de 79,4 m.p. situat pe terenul indicat;
- numărul cadastral ***** cu suprafața totală de 11,3 m.p. situat pe terenul indicat.

Din conținutul actelor cauzei Colegiul Civil a mai stabilit că, la 11 iulie 2011 contractul de ipotecă nr.***** a fost autentificat de notarul public Agachi Aliona și înregistrat în Registrul bunurilor imobile la Oficiul Cadastral Teritorial Bălţi cu numărul cadastral *****, *****01, 02 (nr. 0300/11/11154 din 12 iulie 2011) (f.d.15 vol. I).

În conformitate cu dispozițiile art. 28 din Legea nr. 142/2008 cu privire la ipotecă, (în vigoare la data încheierii contractului de ipotecă) *ipoteca încetează în cazul: a) satisfacerii obligaţiei garantate cu ipotecă; b) pieirii totale a bunului ipotecat; c) exproprierii bunului ipotecat; d) scoaterii bunului ipotecat din circuitul civil; e) acordului scris al creditorului ipotecar de a radia ipoteca; f) expirării termenului contractului de ipotecă; g) rezilierii contractului de către părţi; h) vînzării în cadrul executării silite a dreptului de ipotecă; i) altor situaţii prevăzute de lege.*

Potrivit dispozițiile art. 30 alin. (1)-(3) din Legea cu privire la ipotecă, *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. Dreptul de ipotecă poate fi executat prin următoarele metode: a) vînzarea bunului imobil ipotecat unei terţe persoane de către creditorul ipotecar sau de către orice altă persoană împuternicită de creditorul ipotecar; b) vînzarea bunului imobil ipotecat sub controlul instanţei de judecată; c) achiziţionarea bunului ipotecat de către creditorul ipotecar; d) luarea în posesie a bunului imobil ipotecat de către creditorul ipotecar în vederea administrării. Creditorul ipotecar care deţine dreptul de ipotecă asupra mai multor bunuri imobile ipotecate în vederea garantării aceleiaşi obligaţii poate executa dreptul de ipotecă asupra bunurilor ipotecate în mod simultan sau succesiv, la discreţia sa.*

În conformitate cu prevederile art. 31 alin. (1)-(3) din Legea cu privire la ipotecă, *în vederea iniţierii executării dreptului de ipotecă, creditorul ipotecar este obligat: a) să expedieze debitorului ipotecar şi, dacă este cazul, debitorului 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 şi, dacă este cazul, al debitorului, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Notificarea este considerată recepţionată la expirarea a 7 zile lucrătoare din ziua expedierii. Notificarea şi preavizul trebuie să conţină: a) temeiul executării dreptului de ipotecă; b) mărimea creanţei şi obligaţiei garantate cu ipotecă; c) intenţia creditorului ipotecar de a executa dreptul de ipotecă; d) indicarea termenului la expirarea căruia creditorul ipotecar va executa dreptul de ipotecă, care nu va fi mai mic de 20 de zile calendaristice din momentul înregistrării preavizului; e) determinarea obiectului ipotecii; f) cererea creditorului ipotecar privind transmiterea în posesiunea sa a bunului imobil ipotecat; g) valoarea sumelor restante, inclusiv dobînda, penalităţile şi alte costuri sau cheltuieli ce trebuie achitate pentru a evita continuarea procedurii de executare a dreptului de ipotecă, sau alte acţiuni ce trebuie întreprinse de către debitor în vederea înlăturării omisiunii de executare corespunzătoare a obligaţiilor sale; h) semnătura creditorului ipotecar.

Din conținutul actelor cauzei, Colegiul Civil a mai stabilit că, debitorul S.R.L. „Agromagnat” nu și-a onorat obligațiile conform contractului de credit nr. C.L. 2-498 din 11 iulie 2011 asumate față de B.C.„ EuroCreditBank” S.A., prin ce a admis o restanță la achitarea creditului în sumă totală de 639 361,78 lei (f.d. 22-24 vol. I).

În acest sens, B.C.„ EuroCreditBank” S.A. s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată împotriva S.R.L. „Agromagnat” și Iurciuc Vladislav cu privire la încasarea datoriei rezultat din contractul de credit. Astfel, prin hotărârea judecătoriei Bălți din 25 iunie 2014, s-a încasat în mod solidar, de la S.R.L. „Agromagnat” și Iurciuc Vladislav în beneficiul B.C. „EuroCreditBank” S.A. datoria formată la contractul de credit nr. C.L. 2-498 din 11 iulie 2011, în mărime de 696 046,52 lei și cheltuielile de judecată în sumă de 25 281,40 lei (f.d. 234 vol. I).

Actele cauzei mai atestă că, la data de 18 decembrie 2012, de către creditorul B.C.„ EuroCreditBank” S.A. a fost expediat în adresa debitorului S.R.L. „Agromagnat” și debitorului ipotecar Frunza Vladimir o notificare privind intenția executării dreptul de ipotecă, în cazul în care până la data de 28 decembrie 2012 nu va fi achitată datoria integrală formată la contractul de credit nr. C.L. 2-498 din 11 iulie 2011 încheiată între B.C.„ EuroCreditBank” S.A. și S.R.L. „Agromagnat” (f.d. 16-17 vol. I).

Potrivit avizelor de recepție S.R.L. „Agromagnat” a recepționat notificarea băncii la data de 21 decembrie 2012, iar Frunza Vladimir a recepționat notificarea băncii la data de 22 decembrie 2012, fapt ce rezultă din semnăturile aplicate pe avizele de recepție (f.d. 16 verso și 17 verso, Vol. I).

Din considerentul că, debitorul ipotecar Frunza Vladimir nu a reacționat cu nimic la notificarea privind intenția creditorului de a executa dreptul de ipotecă,

creditorul B.C. „EuroCreditBank” S.A., la data de 09 ianuarie 2013, înregistrează la Oficiul Cadastral Teritorial Bălți preavizul nr. 030202-04/48 de exercitare a dreptului de ipotecă (f.d. 18, 19-20, vol. I).

La 14 ianuarie 2013 debitorului ipotecar Frunza Vladimir i se aduce la cunoștință că, contractul de credit nr. C.L. 2-498 din 11 iulie 2011 încheiat între B.C. „EuroCreditBank” S.A. și S.R.L. „Agromagnat”, a fost garantat cu ipoteca bunului imobil situat în *****și anume terenul pentru construcții cu suprafața totală de 0,0707 ha în hotare generale, numărul cadastral ***** , casa de locuit individuală situată pe terenul indicat, cu suprafața de 79,4 m.p. numărul cadastral *****.01 și construcția accesorie situată pe terenul indicat cu suprafața de 11,3 m.p. numărul cadastral *****.02 ce-i aparțin în drept de proprietate. Așadar, i s-a explicat că în legătură cu încălcarea repetată de către S.R.L. „Agromagnat” a condițiilor contractului de credit, la data de 14 ianuarie 2013 debitorul a format o datorie față de B.C. „EuroCreditBank” S.A. în sumă totală de 584 773,84 lei. În acest context, B.C. „EuroCreditBank” S.A. a solicitat transmiterea benevolă a bunurilor imobile ipotecate în posesia băncii, în termen de 20 de zile din data înregistrării preavizului în Registrul bunurilor imobile. Totodată, debitorului ipotecar i s-a explicat că în caz contrar, B.C. „EuroCreditBank” S.A. își rezervă dreptul de a se adresa în instanța de judecată în exercitarea dreptului de ipotecă. Potrivit avizului de recepție, debitorul ipotecar Frunza Vladimir a recepționat notificarea băncii încă la data de 24 ianuarie 2013 (f.d. 21 și 21 verso vol. I).

În conformitate cu prevederile art. 487 alin. (1) Cod Civil (în vigoare la data încheierii contractului de ipotecă), *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*.

Ținând cont de faptul că, creditorul B.C. „EuroCreditBank” S.A. a respectat procedura prealabilă de executare a dreptului de ipotecă, însă, debitorul ipotecar Frunza Vladimir în termenul acordat nu a achitat-o, și nici nu a transmis benevol bunul imobil ipotecat în posesia creditorului ipotecar, prin urmare creditorul ipotecar B.C. „EuroCreditBank” S.A. a optat pe calea intentării unei acțiuni, pentru transmiterea silită, din posesia lui Frunza Vladimir în posesia B.C. „EuroCreditBank” S.A. bunul imobil ipotecat conform Contractului de ipotecă cu nr.***** din 11 iulie 2011, amplasat în mun. Bălți, str. Decebal (pasaj) nr.7, și anume teren pentru construcții, cu suprafața totală de 0,0707 ha în hotare generale, număr cadastral *****, casa de locuit individuală situată pe terenul indicat, cu suprafața totală de 79,4 m^2, număr cadastral *****.01 și construcție accesorie situată pe terenul indicat cu suprafața totală de 11,3 m^2, număr cadastral *****.02, pentru comercializarea acestui bun în scopul achitării datoriilor aferente contractului de credit nr. C.L. 2-498 din 11 iulie 2011, încheiat între B.C. „EuroCreditBank” S.A. și S.R.L. „Agromagnat” și evacuarea silită a lui Frunza

Vladimir și a membrilor familiei acestuia, alte persoane care au dreptul de a utiliza imobilul de sine stătător, fără acordarea acestora a altui spațiu locativ, cât și bunurile care nu au fost gajate în favoarea B.C. „EuroCreditBank" S.A. (cerințe concretizate).

Debitorul ipotecar Frunza Vladimir, prin înaintarea acțiunii reconvenționale a optat pentru recunoașterea nulă a contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011, încheiat între B.C. „EuroCreditBank" S.A. și Frunza Vladimir și excluderea (anularea) din Registrul de stat a bunurilor imobile înregistrarea nr. 0300/11/11154 din 12 iulie 2011 privind ipoteca asupra bunului imobil situat în **********, cu numerele cadastrale *****, *****.01, *****.02.

Așadar, potrivit art. 195 Cod Civil (în vigoare de până la modificările operate prin Legea nr. 33 din 06 mai 2012 și valabile la momentul încheierii contractului de ipotecă din 11 iulie 2011), *actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile.*

În conformitate cu prevederile art. 199 alin. (1) și (2) Cod Civil (în vigoare de până la modificările operate prin Legea nr. 33 din 06 mai 2012 și valabile la momentul încheierii contractului de ipotecă din 11 iulie 2011), *consimţământul este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic. (2) Consimţământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenţia de a produce efecte juridice şi nu este viciat.*

Conform art. 201 Cod Civil, (în vigoare de până la modificările operate prin Legea nr. 33 din 06 mai 2012 și valabile la momentul încheierii contractului de ipotecă din 11 iulie 2011), *actul juridic se consideră neîncheiat în cazul în care esenţa consimţământului nu poate fi determinată cu certitudine nici din exprimarea exteriorizată şi nici din alte circumstanţe ale încheierii sale.*

Potrivit art. 216 alin. (1) și (2) Cod Civil, (în vigoare de până la modificările operate prin Legea nr. 33 din 06 mai 2012 și valabile la momentul încheierii contractului de ipotecă 11 iulie 2011), *actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută). Actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanţa de judecată sau prin acordul părţilor (nulitate relativă).*

Conform dispozițiilor art. 217 alin. (1) și (2) Cod Civil, (în vigoare de până la modificările operate prin Legea nr. 33 din 06 mai 2012 și valabile la momentul încheierii contractului de ipotecă 11 iulie 2011), *nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţi a actului lovit de nulitate.*

Iar, în conformitate cu dispozițiile art. 227 alin. (1)-(3) Cod Civil, (în vigoare de până la modificările operate prin Legea nr. 33 din 06 mai 2012 și valabile la

momentul încheierii contractului de ipotecă 11 iulie 2011), *actul juridic încheiat în baza unei erori considerabile poate fi declarat nul de instanţa de judecată. Eroarea este considerabilă dacă la încheiere a existat o falsă reprezentare referitor la: a) natura actului juridic; b) calităţile substanţiale ale obiectului actului juridic; c) părţile actului juridic (partenerul sau beneficiarul), în cazul în care identitatea acestora este motivul determinant al încheierii actului juridic*.

Din conținutul normelor sus-citate, rezultă cu certitudine că, actul juridic civil presupune, în esență, o manifestare de voință care produce efecte juridice. Această manifestare poate fi expresă sau tacită și poate avea ca rezultat crearea, modificarea sau încetarea unor relații juridice civile. Pentru a fi valid, actul juridic civil trebuie să respecte anumite condiții prevăzute de lege. Aceste condiții se referă la capacitatea părților, consimțământul, obiectul și cauza actului, precum și la forma acestuia, în cazurile prevăzute de lege. Deci, consimțământul reprezintă una din condițiile esențiale care asigură valabilitatea oricărui act juridic. Pentru a considera că consimțământul exprimă voința reala a persoane, aceasta trebuie să întrunească anumite criterii și anume manifestarea de voință (consimțământul) trebuie să fie o acțiune concretă prin care o persoană își exprimă dorința de a fi parte a unui act juridic. Această manifestare poate fi orală, scrisă sau chiar tacită, prin comportament, dar trebuie să fie clară și neechivocă. Voința trebuie să fie adusă la cunoștința celorlalți, adică să fie exprimată într-un mod care poate fi perceput de alții. Persoana care își exprimă consimțământul trebuie să fie capabilă să înțeleagă natura și consecințele actului juridic pe care îl încheie și că voința persoane nu trebuie să fie viciat de eroare, dol (fraudă) sau violență. În cazurile nerespectării acestor criterii, actul juridic poate fi lovit de nulitate. Nulitatea unui act juridic civil, reprezintă o sancțiune care intervine atunci când nu se respectă condițiile de validitate impuse de lege. Nulitatea poate fi absolută sau relativă. Cauzele principale de nulitate includ încălcarea ordinii publice sau a bunelor moravuri, lipsa capacității juridice, viciile de consimțământ (eroarea, violența, dolul), sau nerespectarea formei cerute de lege. Nulitatea are ca efect considerarea actului ca și inexistent din punct de vedere juridic.

La caz, Colegiul Civil apreciind situația de fapt prin prisma normelor de drept aplicabile speței, conchide că, soluția instanței de fond de a respinge cererea reconvențională formulată de Frunza Vladimir privind declararea nulității contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011 încheiat între B.C. „EuroCreditBank" S.A. și Frunza Vladimir și excluderea (anularea) din Registrul de stat a bunurilor imobile înregistrarea nr. 0300/11/11154 din 12 iulie 2011 privind ipoteca asupra bunului imobil situat în **********, cu numerele cadastrale *****, *****.01, *****.02 este una întemeiată și legală.

Or, reclamantul/apelant Frunza Vladimir deși a invocat nulitatea absolută a contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011 încheiat între B.C.

„EuroCreditBank” S.A. și Frunza Vladimir, înregistrat în Registrul de stat a bunurilor imobile prin nr. 0300/11/11154 din 12 iulie 2011, totuși Frunza Vladimir nici în ședința instanței de fond și nici în ședința instanței de apel nu a prezentat careva probe pertinente și concludente, din care s-ar deduce că, la data întocmirii contractului de ipotecă au fost admise careva încălcări sau nu s-au respectat condițiile de validitate impuse de lege, ceia ce ar permite instanței de a-l declara nul.

În acest sens, argumentele apelantului Frunza Vladimir expuse în cererea de apel precum că contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011 încheiat între B.C. „EuroCreditBank” S.A. și Frunza Vladimir și înregistrat din Registrul de stat a bunurilor imobile înregistrarea nr. 0300/11/11154 din 12 iulie 2011 urmează de a fi declarat nul din considerentul că acest contract a fost încheiat în limba română, limbă pe care Frunza Vladimir nu o cunoaște, deoarece el fiind de naționalitate ucrainean, este născut în ***** și nu dispune de studii în domeniul dreptului, pe când contractul de ipotecă având o structură complexă, iar pentru a-i înțelege termenii sunt necesare anumite cunoștințe speciale - Colegiul Civil le dă o apreciere critică, or, faptul că Frunza Vladimir a încheiat contractul de ipotecă în limba română, pe când el este de naționalitate ucrainean și nu dispune de studii în domeniul dreptului nu servește temei de a considera că contractul de ipotecă este lovit de nulitate. Aceasta deoarece, potrivit actelor cauzei Frunza Vladimir deține buletin de identitate moldovenesc (f.d. 39 vol. I), iar faptul că acesta este născut în ***** și nu dispune de studii în domeniul dreptului nu pate fi considerat că apelantul nu-și dădea seama de consecințele semnării unui act juridic în fața notarului. Mai mult ca atât, Frunza Vladimir prezentându-se în fața notarului, cu o anumită intenție și anume de a încheia anumite acte juridice.

Prin urmare, Colegiul Civil conchide că, actele juridice analizate corespund noțiunii de act juridic, conțin în sine elementele actului juridic, la fel exprimă voința de a încheia actul juridic civil la condițiile acceptate de ambele părți contractante, având drept scop crearea, modificarea ori stingerea unor raporturi civile, iar autorii actului juridic civil și-au manifestat voința exteriorizată, consemnând în fața notarului că, pentru a asigura executarea corespunzătoare de către debitorul S.R.L. „Agromagnet” a obligațiilor sale asumate față de creditorul ipotecar conform contractului de credit nr. C.L. 2-498 din 11 iulie 2011, debitorul ipotecar Frunza Vladimir își exprimă acordul său expres de a institui în favoarea creditorului ipotecar ipoteca asupra bunurilor imobile, descrise în pct. 3 al contractului, care aparțin debitorului ipotecar cu dreptul de proprietate și anume: - numărul cadastral ***** format din terenul pentru construcții cu suprafața totală de 0,0707 ha, în hotare generale; - numărul cadastral *****.01 format din casa de locuit individuală cu suprafața de 79,4 m.p. situat pe terenul indicat; și - numărul cadastral ***** cu suprafața totală de 11,3 m.p. situat pe terenul indicat.

Concomitent, Colegiul Civil dă o apreciere critică argumentelor apelantului Frunza Vladimir expuse în cererea de apel precum că, dânsul a fost adus cu mașina lui Iurciuc Vladislav (administratorul S.R.L. „Agromagnat”) la notar în timpul pauzei de masă și notarul deja avea toate actele pregătite, care i-a arătat doar unde să semneze, după care a fost dus la muncă cu mașina lui Iurciuc Vladislav și nici nu ar fi primit o copie a contractului de ipotecă. Or, procedura de autentificare notarială este una strict reglementată de Legea cu privire la notariat, iar potrivit legii, notarul, înainte de a întocmi contractul de ipotecă, pe lângă explicarea naturii juridice a contractului, consecințele care pot surveni, drepturile și obligațiile părților, mai verifică capacitatea de exercițiu a autorilor actului juridic civil, precum și existența dreptului de proprietare asupra bunurilor ce constituie obiectul contractului de ipotecă, care de obicei se face de titularul dreptului.

Astfel, potrivit contractului de ipotecă cu toate anexele sale (f.d. 53-66 vol. II) prezentat de notarul Agachi Aliona, rezultă că autorii actului juridic civil B.C. „EuroCreditBank” S.A. (creditorul ipotecar) și Frunza Vladimir (debitorul ipotecar) au prezentat notarului pentru autentificarea contractului de ipotecă următoarele acte: extrasul din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacției eliberat lui Frunza Vladimir la data de 06 iunie 2011; certificatul de moștenitor nr. 3/3-2027 din 30 iunie 1981; certificatul de moștenitor testamentar nr. 6855 din 13 octombrie 2003; titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 0300204364; certificatul privind lipsa restanțelor față de bugetul public național la impozitul pe proprietate nr. 12-05/14094 din 13.06.2011; raportul de evaluare a obiectului: casei de locuit situată în *****și copia buletinului de identitate eliberat pe numele lui Frunza Vladimir. În acest context, argumentele apelantului Frunza Vladimir precum că la notar a fost și doar a semnat careva acte își pierd valabilitatea or, după cum rezultă din actele prezentate de notar, pentru autentificarea contractului de ipotecă Frunza Vladimir a depus la notar un set de acte.

În asemenea condiții, argumentul apelantului Frunza Vladimir precum că contractul de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011, este lovit de nulitate nu și-a găsit confirmare nici în ședința instanței de fond și nici în ședința instanței de apel, or, reclamantul/apelant nu a prezentat nici o probă pertinentă și concludentă din care s-ar deduce cu certitudine că, Frunza Vladimir nu a cunoscut de la bun început despre natura și conținutul contractului de ipotecă, precum și consecințele încheierii contractului de ipotecă.

Concomitent, Colegiul Civil ține să menționeze că, anterior și anume la data de 25 iulie 2013 Frunza Vladimir s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată împotriva Instituției Publice, „Agenția Servicii Publice” Departamentul Cadastru, Serviciul Cadastral Teritorial Bălți cu privire la anularea înregistrării contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011. Astfel, prin decizia definitivă și irevocabilă

a Curții Supreme de Justiție nr. 3ra-961/19 din 09 octombrie 2019 (f.d. 178-187 vol. I), s-a respins acțiunea reclamantului Frunza Vladimir cu privire la anularea înregistrării contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011, pe motivul că reclamantul Frunza Vladimir nu a prezentat probe din care ar rezulta că dânsul nu a depus cerere de înregistrare a contractului de ipotecă în Registrul bunurilor imobile.

Mai mult ca atât, Curtea Supremă de Justiție, în Decizia sa definitivă și irevocabilă a constatat că Frunza Vladimir a semnat contractul de ipotecă, manifestând astfel voința de a încheia tranzacția și manifestând din start acordul de a constitui o garanție reală în favoarea băncii. Din momentul semnării contractului, Frunză Vladimir era la curent cu faptul înregistrării lui ulterioare. Înregistrarea ipotecii a avut loc, reclamantul cunoscând atât la momentul încheierii contractului, cât și după acesta, natura juridică a contractului de ipotecă, obligațiile sale asumate în baza contractului cât și consecințele negative în cazul neexecutării obligațiilor principale ale cărui executare acesta le garantează.

Totodată, Curtea a reținut că, potrivit prevederilor pct. 11 alin. (7) al contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011, debitorul ipotecar în persoana lui Frunza Vladimir s-a obligat să înregistreze prezentul contract în Registrul Bunurilor imobile în modul prevăzut de legislația în vigoare, cu achitarea cheltuielilor aferente. Astfel, reclamantul este persoana care a avut obligația de a înregistra contractul de ipotecă. Reprezentantul S.R.L. „Agromagnat", Iurciuc Vladislav ar fi putea înregistra contractul nominalizat la Oficiul Cadastral Teritorial Bălți doar dacă ar fi fost împuternicit de către părțile contractului de ipotecă, însă careva înscrisuri ce ar confirma împuternicirile acordate acestuia, instanței nu i-au fost prezentate.

În acest context, Colegiul Civil conchide că asupra netemeiniciei solicitării apelantului Frunza Vladimir privind excluderea (anularea) din Registrul de stat a bunurilor imobile înregistrarea nr. 0300/11/11154 din 12 iulie 2011 privind ipoteca asupra bunului imobil situat în **********, cu numerele cadastrale *****, *****.01, *****.02,

Reieșind din cele menționate mai sus, Colegiul Civil conchide că o dată ce s-a constatat că cerința lui Frunza Vladimir privind declararea nulității contractului de ipotecă nr.***** din 11 iulie 2011 încheiat de B.C. „EuroCreditBank" S.A. cu Frunza Vladimir și excluderea (anularea) din Registrul de stat a bunurilor imobile înregistrarea nr.0300/11/11154 din 12 iulie 2011 privind ipoteca asupra bunului imobil situat în **********, cu numerele cadastrale *****, *****.01, *****.02 este neîntemeiată şi nu şi-a găsit confirmarea în probatoriul administrat la prezenta cauză, prin urmare și instanța de fond în mod justificat a dispus admiterea acțiunii de bază a reclamantului B.C. „EuroCreditBank" S.A., privind exercitarea dreptului de ipotecă a băncii și respingerea acțiunii reconvenționale a lui Frunza Vladimir.

Cât privește argumentul lui Frunza Vladimir expus în cererea de apel precum că instanța de fond, la emiterea soluției sale nu a ținut cont de faptul că bunurile imobile ipotecate aparțin cu drept de coproprietate și soției sale Frunza Raisa, deoarece ele au fost dobândite în timpul căsătorii, iar Frunza Raisa nu a fost atrasă în prezentul proces, Colegiul Civil ține să menționeze că bunurile imobile ipotecate, aparțin lui Frunza Vladimir în baza certificatului de moștenitor. Corespunzător, fiind bunuri obținute prin moștenire, acestea constituie bunuri personale, asupra cărora nu se extinde regimul juridic al proprietății comune în devălmășie. Corespunzător, în mod just notarul, la autentificarea contractului de ipotecă nu a solicitat și acordul soției lui Frunza Vladimir de a consimți la constituirea ipotecii, la fel și instanța de fond, în mod just nu a dispus atragerea ultimei în proces, în măsura în care aceasta nu poate invoca careva drepturi de coproprietate în privința bunurilor imobile care aparțin soțului urmare a acceptării moștenirii și care constituie bunuri proprietate personală a ultimului.

În contextul celor menționate mai sus şi având în vedere faptul că, hotărârea primei instanțe este întemeiată și legală, iar motivele invocate de apelant în cererea de apel sunt neîntemeiate, Colegiul Civil ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat de avocatul Maxim Larisa în interesele lui Frunza Vladimir şi de a menține hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Central din 10 aprilie 2023.

În baza celor expuse și în conformitate cu prevederile art.art. 385 lit. a), 390 Cod de procedură civilă, Colegiul Civil al Curții de Apel Nord,

D E C I D E :

Respinge cererea de apel declarată de reprezentantul lui Vladimir Frunza, avocatul Larisa Maxim.

Menține hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul central din data de 10 aprilie 2023 emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de B.C. „EUROCREDITBANK” S.A. către Vladimir Frunza, intervenient accesoriu S.R.L. „Agromagnat” privind executarea dreptului de ipotecă, evacuarea silită a persoanelor din bunul imobil ipotecat, încasarea cheltuielilor de judecată și cererea reconvențională înaintată de Vladimir Frunză către B.C. ”EUROCREDITBANK” S.A., intervenienți accesorii S.R.L. ”Agromagnat”, Vladislav Iurciuc, notarul public Aliona Agachi, Instituția Publică ”Cadastrul Bunurilor Imobile” privind recunoașterea nulă a contractului de ipotecă nr.***** din 11.07.2011, încheiat de B.C. ”EUROCREDITBANK” S.A. cu Vladimir FRUNZA, excluderea (anularea) din Registrul de stat a bunurilor imobile înregistrarea nr. 0300/11/11154 din 12.07.2011 privind ipoteca asupra bunului imobil situat în **********, cu numerele cadastrale *****, *****.01, *****.02.

Decizia este definitivă din momentul pronunțării, însă poate fi atacată cu recurs, la Curtea Supremă de Justiție, în termen de două luni de la comunicarea deciziei integrale, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele completului,
Judecător Radu Holban

Judecătorii Svetlana Ghercavii

Cristina Prisacari