Dosar nr. 2-21120684-12-2-12082021-1 (2-19450/21)

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

16 octombrie 2023 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Centru,
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Russu Natalia
Grefier Țînor Svetlana

examinând în ședință publică, în procedură contencioasă, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de către ***** împotriva ***** intervenient accesoriu *****, cu privire la executarea dreptului de ipotecă,

constată:

Argumentele participanților la proces

1. Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul instanței la 11 august 2021, sub nr. 05-3/227603, reclamanta ***** a chemat în instanța de judecată pârâta ***** intervenientul accesoriu *****, privind executarea dreptului de ipotecă.
2. În motivarea cererii, învederează reclamanta că, la data de 27.03.2018, a încheiat cu debitorul ***** contractul de împrumut nr. 2006 din 27.03.2018, autentificat notarial de către notarul Ala Reșetnicov, în temeiul căruia Debitorul ***** a primit de la împrumuturi în sumă de: 23.000,00 EUR, ceea ce în echivalentul valutei MDL (Curs BNM), constituia suma de 471.334,40 lei și 23.000,00 USD, ceea ce în echivalentul valutei MDL (Curs BNM), constituia suma de 379.999,10 MDL. Conform Contractului menționat, termenul limită de rambursare a fost stabilit până la 27.09.2018. În scopul asigurării cu garanții reale a împrumutului acordat în temeiul Contractului de împrumut nr. 2006 din 27.03.2018, la aceiași dată, a fost încheiat contract de ipotecă nr. 2007 din 27.03.2018, autentificat de către notarul Ala Reșetnicov, având ca părți Reclamanta ***** în calitate de Creditor ipotecar și Pârâta ***** în calitate de Debitor ipotecar, din numele căreia acționa ***** în baza procurii nr. 9544 din 24.11.2017. Conform Contractului de ipotecă menționat, executarea obligațiilor conform Contractului de împrumut nr. 2006 din 27.03.2018 era garantată prin instituirea ipotecii asupra bunului imobil construcție nefinalizată (grad de finisare 96%) cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 290.8 m.p., amplasat în str. *****, mun. Chișinău. Conform pct. 6 al Contractului de ipotecă, valoarea de piață a bunului ipotecat constituie 365.908,00

EUR. La data de 04.04.2018, a încheiat cu ***** Contractul de împrumut nr. 2214 din 04.04.2018, autentificat notarial de către notarul Ala Reșetnicov, în temeiul căruia Debitorul ***** a primit de la Creditorul ***** împrumut în suma de 40.250,00 EUR, ceea ce în echivalentul valutei MDL (curs BNNM) constituia suma de 809.830,00 lei. Conform Contractului menționat, termenul limită de rambursare a fost stabilit până la 27.09.2018. În scopul asigurării cu garanții reale a împrumutului acordat în temeiul Contractului de împrumut nr. 2214 din 04.04.2018, la aceiași dată, a fost încheiat Acordul cu nr. 2215 din 04.04.2018 de modificare a contractului de ipotecă nr. 2007 din 27.03.2018, autentificat de către notarul Ala Reșetnicov, având ca părți Reclamanta ***** în calitate de Creditor ipotecar și Pârâta ***** în calitate de Debitor ipotecar, din numele căreia acționa ***** în baza procurii nr. 9544 din 24.11.2017. Conform Acordul nr. 2215 din 04.04.2018, executarea obligațiilor conform contractului de împrumut nr. 2214 la 04.04.2018 în sumă de 40.250,00 EUR, era garantată prin instituirea ipotecii asupra bunului imobil construcție nefinalizată (grad de finisare 96%) cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 290.8 m.p., amplasat în str. *****, mun. Chișinău. La data de 13.06.2018 a încheiat cu Debitorul ***** Contractul de împrumut nr. 3766 din 13.06.2018, autentificat notarial de către notarul Ala Reșetnicov, în temeiul căruia Debitorul ***** a primit de la Creditorul ***** împrumut în sumă de 14.500,00 EUR, ceea ce în echivalentul valutei MDL (curs BNNM) constituia suma de 286.527,25 lei. Conform Contractului menționat, termenul limită de rambursare a fost stabilit până la 27.09.2018. În scopul asigurării cu garanții reale a împrumutului acordat în temeiul Contractului de împrumut nr. 3766 din 13.06.2018, la aceiași dată, a fost încheiat Acordul cu nr. 3767 din 13.06.2018 de modificare a contractului de ipotecă nr. 2007 din 27.03.2018, autentificat de către notarul Ala Reșetnicov, având ca părți Reclamanta ***** în calitate de Creditor ipotecar și Pârâta ***** în calitate de Debitor ipotecar, din numele căreia acționa ***** în baza procurii nr. 9544 din 24.11.2017. Conform Acordul nr. 3767 din 13.06.2018, executarea obligațiilor conform contractului de împrumut nr. 3766 la 13.06.2018 în sumă de 14.500,00 EUR, era garantată prin instituirea ipotecii asupra bunului imobil construcție nefinalizată (grad de finisare 96%) cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 290.8 m.p., amplasat în str. *****, mun. Chișinău. În total, în temeiul contractelor de împrumut încheiate, Debitorul ***** a primit de la Reclamanta ***** suma în mărime de 77.750,00 EUR și 23.000,00 USD. Executarea obligațiilor conform contractelor de împrumut încheiate, a fost asigurată integral prin instituirea ipotecii asupra bunului imobil construcție nefinalizată (grad de finisare 96%) cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 290.8 m.p., amplasat în str. *****, mun. Chișinău. După încheiere, Contractul de ipotecă nr. 2007 din 27.03.2018 și Acordurile ulterioare de modificare nr. 2215 din 04.04.2018 și nr. 3767 din 13.06.2018, instituirea ipotecii, dreptul de ipotecă și grevarea bunului imobil ipotecat cu nr. cadastral *****, suprafața totală de 290.8 m.p., amplasat în str. *****, mun. Chișinău, au fost au fost înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile. La 27.09.2018, a expirat termenul limită de rambursare a împrumuturilor acordate în temeiul contractelor

de împrumut nr. 2006 din 27.03.2018, nr. 2214 din 04.04.2018 și nr. 3766 din 13.06.2018. Debitorul ***** nu a rambursat împrumuturile primite, astfel întrând din data de 28.09.2018 în întârzierea executării obligațiilor conform contractelor de împrumut. Constată că până la data depunerii prezentei acțiuni, nu a fost restituită nici o sumă din împrumuturile acordate în temeiul contractele de împrumut nr. 2006 din 27.03.2018, nr. 2214 din 04.04.2018 și nr. 3766 din 13.06.2018. Actualmente, soldul datoriei la împrumuturile acordate constituie 77.750,00 EUR și 23.000,00 USD. Indică că, în conformitate cu contractele de împrumut și ipotecă încheiate, pentru întârzierea executării obligației de rambursare a împrumutului, a calculat dobânda de întârziere pentru perioada de întârziere pentru perioada 28.09.2018 - 12.12.2020, fără a lua în calcul perioada stării de urgență, cuprinsă între 17.03.2020- 15.05.2020, în conformitate cu art. 585 și 619 (2) Cod Civil al RM (până la modernizare: 01.03.2019) și art. 874 și 942 Cod Civil (în redacția din 01.03.2019) conform formulei: ((Rata BNM + 9%)*Suma datoriei / 365)*nr. de zile de întârziere=Dobânda de întârziere. În total, dobânda de întârziere constituie conform prezentei Somații 23.457,60 EUR și 6.939,23 USD. În temeiul contractului de ipotecă nr. 2007 din 27.03.2018, modificat prin Acordurile nr. 2215 din 04.04.2018 și nr. 3767 din 13.06.2018, obligațiile de rambursare a împrumuturilor în sumă de 77.750,00 EUR și 23.000,00 USD au fost garantate cu ipoteca instituită asupra bunului imobil construcție nefinalizată (grad de finisare 96%) cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 290.8 m.p., amplasat în str. *****, mun. Chișinău. Prin Avizul datat cu 10.08.2019, expediat la 21.08.2019 la adresa Pârâtei în calitate de Debitor ipotecar, a notificat Pârâta despre datoria existentă și scadentă în sumă de 77.750,00 EUR și 23.000,00 USD, garantată prin ipotecă, a somat la stingerea datoriei și a notificat despre inițierea exercitării a dreptului de ipotecă în privința bunului imobil construcție nefinalizată (grad de finisare 96%) cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 290.8 m.p., amplasat în str. *****, mun. Chișinău. Prin aviz Pârâta a fost notificată că în cazul în care în termenul de 20 zile calendaristice nu vor fi executate obligațiile garantate prin ipotecă, Reclamanta va înregistra inițierea executării dreptului la ipotecă în Registrul bunurilor Imobile și va urmări silit transmiterea în posesie a bunului ipotecat, pentru vânzarea lui și stingerea obligației garantate prin ipotecă. La 28.10.2019, de către serviciul cadastral teritorial a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile avizul de executare a dreptului de ipotecă în privința bunului imobil construcție nefinalizată (grad de finisare 96%) cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 290.8 m.p., amplasat în str. *****, mun. Chișinău. Prin somația datată cu 12.12.2020, expediată la 15.12.2020 în adresa Debitorului *****, a fost somat debitorul cu privire la stingerea datoriei conform contractelor de împrumut nr. 2006 din 27.03.2018, nr. 2214 din 04.04.2018 și nr. 3766 din 13.06.2018, în sumă totală de 77.750,00 EUR și 23.000,00 USD. Având în vedere întârzierea debitorului, prin aceiași somație reclamanta ***** a somat debitorul la achitarea dobânzii de întârziere calculate pentru perioada de întârziere 28.09.2018-12.12.2020, în sumă totală de 23.457,60 EUR și 6.939,23 USD. La 05.03.2021, a

notificat repetat Pârâta și Debitorul ***** despre intenția de executare a dreptului de ipotecă și adresarea în instanța de judecată, asigurând publicarea în Monitorul Oficial nr. 66-72 (7776-7782) din 05.03.2021 a unui anunțului, după cum urmează: Creditorul ipotecar ***** cu IDNP:2004046041294, în conformitate cu Codul Civil, aduce la cunoștință repetat debitorului ipotecar ***** cu IDNP:*****, debitorului ***** cu IDNP:*****re este somat la stingerea obligațiilor de restituire, devenite scadente, a împrumutului conform Contractelor de împrumut nr. 2006 din 27.03.2018, nr. 2214 din 04.04.2018 și nr. 3766 la 13.06.2018, că pot ridica în termen de 15 zile din data publicării prezentului anunț la adresa MD-2012, str. Sfatul Țării 27, of. (8), mun. Chișinău (Tel. 022211388), avizul de executare din 10.08.2019 privind intenția de executare a dreptului la ipotecă, conform contractului de ipotecă nr. 2007 din 27.03.2018, modificat cu Acordurile ulterioare, nr. 2215 din 04.04.2018 și nr. 3767 din 13.06.2018. După expirarea termenului prevăzut în prezentul anunț, creditorul ipotecar va iniția executarea dreptului la ipotecă, inclusiv prin intermediul instanței de judecată. Până la data depunerii prezentei acțiuni, Debitorul *****, Pârâta nu au stins obligațiile de împrumut și nu au transmis în posesia sa bunul imobil ipotecat pentru vânzarea în scopul stingerii obligațiilor neexecutate. Conform pct. 2 din Contractul de ipotecă nr. 2007 din 27.03.2018, completat cu Acordurile nr. 2215 din 04.04.2018 și nr. 3767 din 13.06.2018, Debitorul ipotecar a exprimat acordul expres de a institui în favoarea Creditorului ipotecar ipoteca asupra bunului imobil, construcție nefinalizată (grad de finisare 96%) cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 290.8 m.p., amplasat în str. *****, mun. Chișinău, pentru a asigura executarea corespunzătoare de către Debitor a obligațiilor asumate față de Creditorul ipotecar conform Contractelor de împrumut nr. 2006 din 27.03.2018, nr. 2214 din 04.04.2018 și nr. 3766 din 13.06.2018. Conform pct. 13 din Contractul de ipotecă nr. 2007 din 27.03.2018, completat cu Acordurile nr. 2215 din 04.04.2018 și nr. 3767 din 13.06.2018, contractul asigură executarea obligațiilor asumate de către Debitor conform obligației garantate în volumul, în care ele vor exista la momentul executării acestor obligații (suma, dobânzile aferente, comisioanele, penalitățile, amenzile, repararea prejudiciului cauzat, compensarea cheltuielilor de expediere a notificărilor, cheltuielilor de judecată și altor cheltuieli de executare a dreptului de ipotecă). Conform pct. 14 din Contractul de ipotecă menționat, ipoteca este indivizibilă și subzistă până la executarea integrală a creanțelor ipotecare. Executarea parțială de către Debitor a creanțelor ipotecare (achitarea parțială a dobânzilor aferente și/sau a avansului etc) nu diminuează suma obligației Debitorului ipotecar asumat conform prezentului Contract. Conform pct. 15 din Contractul de ipotecă, dreptul de ipotecă se stinge în cazul stingerii obligației asigurate cu ipotecă. În drept, a invocat art. 454 Cod Civil până la modernizare (art. 667 Cod Civil în redacția actuală), art. 455 (3) Cod Civil până la modernizare (art.671 (2) Cod Civil în redacția actuală), art. 466 Cod Civil până la modernizare (art.673 (1)-(3) Cod Civil în redacția actuală), art. 487 alin. (l)-(4) Cod civil până la modernizare (art. 744 în redacția actuală), art. 488 Cod Civil (art. 752 în redacția actuală), art. 490 Cod Civil (art. 754 în redacția actuală), art. 33 (1)

din Legea cu privire la ipotecă (în vigoare la data încheierii contractului de ipotecă), art. 69 din Legea cu privire la gaj, art. 71 din Legea cu privire la gaj, art. 867 (1) din Codul civil (până la modernizare), art. 512 (1) din Codul civil (pânăla modernizare), art. 514 din Codul civil (până la modernizare), art. 572 (1) și (2) din Codul civil (până la modernizare).

3. *În drept*, reclamanta și-a fundamentat cererea de chemare în judecată în temeiul dispozițiilor de la art. art. 454, 455 alin. (3), 466, 487 alin. (1)-(4), 512 alin. (1), 514, 572 alin. (1) și alin. (2), 514, 572 alin. (1) și alin. (2), 867 alin. (1), 488, 490 din Codul civil, art. 33 alin. (1) din Legea cu privire la ipotecă, art. art. 69, 71 din Legea cu privire la gaj **și a solicitat** a dispune transmiterea silită în posesia ***** pentru a fi vândut, bunul imobil ipotecat, care constituie construcție nefinalizată (grad de finisare 96%) cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 290.8 m.p., amplasat în str. *****, mun. Chișinău, ipotecat în baza Contractului de ipotecă nr. 2007 din 27.03.2018, modificat prin Acordul nr. 2215 din 04.04.2018, Acordul nr. 3767 din 13.06.2018, încheiate între ***** și ***** în contul stingerii datoriilor ce rezultă din Contractul de împrumut nr. 2006 din 27.03.2018 în sumă de 23.000,00 EUR și 23.000,00 USD, Contractul de împrumut nr. 2214 din 04.04.2018 în sumă de 40.250,00 EUR și Contractul de împrumut nr. 3766 din 13.06.2018 în sumă de 14.500,00 EUR, dobânzii de întârziere în sumă de 23.457,60 EUR și 6.939,23 USD, iar în total datorii în sumă de 101.207,60 EUR și 29.939,23 USD; încasarea de la ***** în beneficiul ***** a cheltuielilor de judecată conform probelor prezentate.

4. Pe parcursul examinării cauzei, reclamanta ***** a modificat cererea de chemare în judecată în sensul majorării cuantumului pretențiilor și a solicitat a dispune transmiterea silită în posesia ***** pentru a fi vândut, bunul imobil ipotecat, care constituie construcție nefinalizată (grad de finisare 96%) cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 290.8 m.p., amplasat în str. *****, mun. Chișinău, ipotecat în baza Contractului de ipotecă nr. 2007 din 27.03.2018, modificat prin Acordul nr. 2215 din 04.04.2018, Acordul nr. 3767 din 13.06.2018, încheiate între ***** și ***** în contul stingerii datoriilor ce rezultă din Contractul de împrumut nr. 2006 din 27.03.2018 în sțtrîîă de 23 000,00 EUR și 23.000,00 USD, Contractul de împrumut nr. 2214 din 04.04.2018 în sumă 40.250,00 EUR și Contractul de împrumut nr. 3766 din 13.06.2018 în sumă de 14.500,00 EUR, dobânzii de întârziere în sumă de 50.611,52 EUR și 14.971,90 USD, iar în total datorii și dobânzi de întârziere în sumă de 128.361,52 EUR și 37.971,90 USD, cu evacuarea forțată a lui ***** și altor persoane, precum și a bunurilor ce le aparțin, din bunul imobil transmis în posesia lui *****; încasarea de la ***** în beneficiul ***** a cheltuielilor de judecată conform probelor prezentate.

5. ***La 30 decembrie 2022, reprezentantul pârâtei ***** avocatul Isiumbeli Valeriu, a depus referință la cererea de chemare în judecată. (f.d. 118-122)***

6. Întru dezvoltarea criticilor din referință, partea pârâtă a invocat că, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu. Din aceste considerente solicită instanței de a considera ca nulă din oficiu următoarele acte juridice: contractul de ipotecă nr. 2007 din 27.03.2018, modificat prin acordul nr.2215 din 04.04.2018, acordul nr. 3767 din 13.06.2018, încheiate între ***** și ***** în contul stingerii datoriilor. Contractul de împrumut nr. 2006 din 27.03.2018 în sumă de 23000 euro și 23000 de $, contractul de împrumut nr. 2214 din 04.04.2018 în sumă de 40250 de euro și contractul de împrumut nr. 3766 din 13.06.2018 în sumă de 14509 de euro. Dat fiind faptul că acestea contracte au fost autentificate de notarul Ala Reșetnicova, solicită ca notarul public Reșetnicova să fie atrasă în proces cu calitate procesuală de intervenient accesoriu din partea reclamantului. Menționează că, pe data de 13.08.2018, până la executarea obligațiunilor de bază (restituirea împrumuturilor, chipurile primite de către ***** invocate în contractele de împrumut indicate mai sus, termenul de scadență fiind 27.09.2018, după ce a aflat despre acțiunile infractorice a lui *****., s-a adresat notarului public Popovici Valentina cu o cerere, care a fost înregistrată cu nr. 4934, prin care a anulat procura cu nr. 9544, autentificată de către notarul Dranga Laura. Despre acest fapt a fost informată persoana împuternicită privind anularea și încetarea valabilității procurii. Acestea fapte sânt deja dovedite în ramca dosarului civil la acțiunea lui ***** către Gradescova Elena, *****, Gheoghian Nicolae și alții (V.l f.d.20). Faptele ce au fost stabilite conform hotărârii instanței de judecată, care a devenit irevocabilă, nu se mai cer a fi dovedite în temeiul art. 123 al.2 CPC RM. Consideră că, la 11.08.2021, când ***** s-a adresat în judecată cu cererea indicată de a exercita dreptul la ipotecă (11.08.2021) actul juridic de bază care a dat naștere la obligații deja a fost anulată în mod unilateral de către ***** în așa circumstanțe contractul de ipotecă care putea fi pus la executare nu mai era bazată pe împuterniciri date de către ***** lui *****. Conform prevederilor art. 195 Cod Civil (în redacția de până la 01.03.2019), actul juridic este manifestat de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiunilor civile. Conform prevederilor art. 199 al.l din Codul Civil (în redacția de până la 01.03.2019), consimțământul este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic. Iar potrivit al.2 al aceluiași articol, consimțământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat. Conform prevederilor art. 207 al.l din Codul Civil (în redacția de până la 01.03.2019), actul juridic civil încheiat fără cauză ori fondat pe o cauză falsă sau ilicită nu poate avea nici un efect. Potrivit al.2 al aceluiași articol, cauza actului juridic se prezumă până la proba contrară. Iar potrivit al.3 al aceluiași articol, este ilicită cauza care contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri. Consideră că actele juridice nulitatea cărora se cere au fost întocmite fără a fi produse efectele juridice ce țin de executarea obligațiunilor contractuale ale lui ***** față de ***** Bumbu Piotr, SRL ”Rolina Grup”, asumate de el în temeiul contractului de împrumut

al banilor semnat la 24.11.2017, accentuez că în baza acestu-i contract fictiv ***** a fost dusă în eroare și în aceiași zi a eliberat procura pe numele lui ***** nr. 9544 din 24.11.2017, care și a servit drept bază juridică, până la anularea ei în semnarea actelor juridice de către *****, fără careva efecte juridice pentru *****. Opinează că contractul de ipotecă este lovit de nulitate dat fiind faptul că cât procura așa și contractul încheiat dintre ***** și *****. nu au produs efecte juridice, dat fiind faptul că careva obligațiuni a lui ***** nu au fost manifestate pentru a fi executate, ci numai a lui *****. Relevă că în așa circumstanțe ***** a fost dusă în eroare de către *****., drept rezultat fiind pusă la deposedarea de bunurile sale imobile. Susține că, Gheorghian urma să investească suma de 6000000 de lei în construcția a două blocuri locative pe terenul cadastral nr. *****in str. *****mun. Chișinău. Din motiv că *****. A fost în imposibilitate de a investi suma respectivă, a convins-o pe ***** de a gaja bunurile sale imobile, drept urmare fiind întocmită procura nr. 9544 din 24.11.2017, prin care ***** a acordat cet. *****. împuterniciri, în scopul înstrăinării în orice mod inclusiv și prin ipotecarea bunului imobil cu nr. Cadastral *****.02 situat în mun. Chișinău, str. *****cu drept de a încheia tranzacții de înstrăinare, inclusiv și contractul de ipotecă la notar cu prețul și condițiile stabilite de el, având dreptul de a primi banii cuveniți. După ipotecarea bunului imobil, nu a beneficiat nici de o sumă de bani, cu toate că *****. în temeiul contractului din 24.11.2017 de împrumut era obligat ca sumele primite, indiferent de la cine, urma să le investească în construcție, inclusiv și sumele indicate în cererea de chemare în judecată a lui *****. În așa circumstanțe, neavând nicio obligație față de *****, susține că obligațiile aparțin numai lui ***** în temeiul contractelor de împrumut, cererea este înaintată în judecată pentru a fi deposedată de bunul său imobil. Solicită instanței de judecată să aplice prevederile art. 221,226,228 Cod Civil, raportat la prevederile art. 217 Cod Civil RM cu declararea tranzacțiilor sus indicate de împrumut a mijloacelor bănești și a contractului de ipotecă nul, or, actul juridic civil încheiat fără cauză ori fondat pe o cauză falsă sau ilicită nu poate avea nici un efect. Atrage atenția instanței de judecată, că procura care a servit ca temei a fost abrogată de către ***** la 13.08.2018, adică până la executarea obligațiunilor conform contractelor de împrumut, termenul fiind indicat 27.09.2018. Menționează că între ***** și ***** nu a fost încheiat nicio tranzacție despre faptul că în contul stingerii datoriilor, luate de către ***** de la *****, Bumbu V. va transmite imobilul și această sintagmă din cererea de chemare în judecată nu este argumentată prin nici o probă . Contractul de împrumut nr. 2006 din 27.03.2018 în sumă de 23000 euro și 23000 de $, contractul de împrumut nr. 2214 din 04.04.2018 în sumă de 40250 de euro și contractul de împrumut nr. 3766 din 13.06.2018 în sumă de 14500 de euro au fost semnate de către *****. și *****. fără participarea sa, nici nu a fost adusă la cunoștință de ambele părți contractuale. Atrage atenția instanței că, Ghorghian Nicolai în relațiile cu ***** și ***** a acționat cu dol, el a săvârșit o infracțiune ce se manifestă prin excrocherie, ceia ce se exprimă prin faptul că împuterniciri de însușire a banilor de către ***** din partea lui ***** nu au fost delegați. Dolul la perfectarea

procurii se manifestă prin aceia că dând împuterniciri pentru a primi banii în temeiul procurii părțile au convenit la faptul privind executarea obligațiunilor din partea lui ***** de a investi suma primită în construcție ceia ce ș-a asumat de 6000000 de lei. Consimțământul de a da banii în proprietatea lui *****, după cum este prevăzut de art. 195 Cod Civil nu a fost manifestat de către *****. Mai mult ca atâta, dacă procura nu prevede luarea banilor în proprietatea sa de către *****, fapt ce demonstrează nulitatea ei în această parte și această procură dată în rezultatul dolului a contribuit la săvârșirea infracțiunii de escrocherie din partea lui *****. Faptul lipsirii consimțământului din partea lui ***** la primirea procurii, ulterior la încheierea contractelor contestate se manifestă și prin săvârșire de el a mai multor infracțiuni de escrocherie cu falsificarea procurilor cu atragerea la răspunderea penală în temeiul sentințelor Judecătoriei Bălți: (sentințele pe dosarul penal 09-1-6491-18112013 pe art. 190 al.5 și 361 al.2 lit.b)d) CP din 28.02.2019, condamnat la 10 ani închisoare cu 5 ani de privare de dreptul de a mînui mijloace bănești; pe dosarul penal nr.1-21046144-09-1-30032021 pe art. 190 al.l CP; pe dosarul penal nr.09-1-3721-08072013, în temeiul sentinței din 25 octombrie 2013 (dosarul nr. 1-782/13 pentru falsificarea procurilor și vinderea ilegală a automobilelor *****a fost recunoscut vinovat, încetat dosarul penal cu atragerea la răspunderea administrativă 150 u.c.(3000 lei.). Prin sentința judecătoriei Strășeni sediul Călăraș din 22.02.2018 pe cauza penală nr. 48-1- 5366-01112017, pentru escrocherie prevăzut de art.190 al.2 lit.c) CP ***** a fost recunoscut vinovat cu aplicarea amenzii penale de 1000 u.c (50000 lei) cu privarea de dreptul de a desfășura activitate de antreprenoriat. Constată că ***** la perfectarea procurii a acționat cu vinovăție, cu manifestarea lipsei consimțământului față de ***** de a investi bani în construcția a două blocuri locative, pentru activitate de doi anterior el a fost condamnat (sentința judecătoriei Bălți din 25 octombrie 2013 pentru falsificarea procurilor și comercializarea automobilelor ilegal, fapt ce ne impune la aplicarea prevederilor art. 123 al.4 CPC RM, faptele stabilite printr-o sentință irevocabilă nu se mai cer a fi dovedite. Ținînd cont de acțiunile a lui ***** față de ***** și ***** privind deposedarea de bunurile imobile prin înșelăciune în privința lui au fost sesizate organele de resort. Prin ordonanța procurorului-șef al Procuraturii municipiului Chișinău din 24.10.2022 s-a dispus retragerea cauzei penale nr. 2021010304 din gestiunea organului de urmărire penală al IP Botanica al Direcției de Poliție mun. Chișinău și transmiterea pentru efectuarea urmăririi penale în continuare de către organul de urmărire penală al IP Centru. Una din capetele indicate de către reclamant în asigurarea achitării dobândii de întârziere din bunul ipotecat este înaintată suma de 23 457,60 euro și 6 939,23 dolari SUA, ceia ce este calculată ilegal și neîntemeiat din următoarele considerente. Relevă că, reclamantul nu a prezentat instanței de judecată calculul dobândii de întârziere. Potrivit prevederilor art. 619 și 585 Cod Civil RM dobânda de întârziere este aplicabilă tranzacțiilor purtătoare de dobândă. Nici una din contractele de împrumut nu sînt purtătoare de dobîndă, ceia ce este stipulat în contractele de împrumut pct.2.2 ’’Fără dobîndă”. Indică că nu este parte în relațiile de

împrumut, nu este fidejusor și nu poate răspunde pentru obligațiunile luate de către Gehorghian N. față de *****. La 13.08.2018 a fost retrasă procura cu încetarea tuturor împuternicirilor date lui *****., de aceia bunul imobil, dacă instanța va ajunge la concluzia valabilității contractului de ipotecă nu poate fi îndreptat la stingerea unor datorii (dobîndei de întîrziere) la care ***** nu poate avea careva obligațiuni. Consideră că, sumele indicate de către reclamant cu titlu de dobândă de întârziere pot fi cerute exclusiv de la *****. Consideră că, *****. greșit figurează în proces cu statutul procesual de intervenient accesoriu. Pârâta a solicitat respingerea integrală a cererii de chemare în judecată.

7. *În ședința de judecată*, reclamanta *****, citată legal, nu s-a prezentat, fiind reprezentată de către avocatul Levinschi Alexandru.
8. *În ședința de judecată*, reprezentantul reclamantei, avocatul Levinschi Alexandru, a pledat pentru admiterea integrală a cererii de chemare în judecată, pentru motivele de fapt și de drept invocate în aceasta.
9. *În ședința de judecată,* pârâta ***** citată legal, nu s-a prezentat, fiind reprezentată de către avocatul Isiumbeli Valeriu.
10. *În ședința de judecată,* reprezentantul pârâtei, avocatul Isiumbeli Valeriu, a pledat pentru respingerea integrală a cererii de chemare în judecată, ca neîntemeiată.
11. *În ședința de judecată,* intervenientul accesoriu, *****, fiind citat legal, nu s-a prezentat, nu a comunicat instanței motivele de neprezentare, instanța a apreciat posibil de examinat cauza în lipsa acestuia. (f.d. 109)

Aprecierea instanței de judecată.

12. Analizând motivele acțiunii înaintate, criticile formulate la aceasta, probele prezentate în judecată și prevederile legale ce guvernează spața, în raport cu considerentele ce vor fi redate în continuare, cererea de chemare în judecată se admite integral, ca întemeiată.
13. În conformitate cu art. 118, alin. (3) Cod de procedură civilă ”*Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate*.”
14. Din conținutul art. 130 din Codul de procedură civilă reiese că, ”*Instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi*

suficienţa pentru soluţionarea cauzei. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărîre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele. Proba este declarată ca fiind veridică dacă instanţa constată prin cercetare şi comparare cu alte probe că datele pe care le conţine corespund realităţii.

15. În articolul 239 din Codul de procedură civilă este arătat că ”*Hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată*”.
16. Potrivit prevederilor art. 240 alin. (1) din același Cod, ”*La deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii*”, iar în conformitate cu exigențele alineatului (3) din același articol, ”*Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant şi în numele legii*.”
17. Din conținutul art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, rezultă că ”*Probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei*.”
18. Din textul art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, reiese că ”*Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel*.”
19. Din textul art. 121 Cod de procedură civilă, rezultă că, ”*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*.”
20. Asupra cauzei de față, instanța de judecată a stabilit situația de fapt potrivit căreia, la 27 martie 2018, ***** și ***** au încheiat contractul de împrumut nr. 2006, în baza căruia ***** a primit cu împrumut suma de 23000,00 Euro și suma de 23000,00 dolari SUA. Împrumutul s-a oferit până la 27 septembrie 2018. (f.d. 12-14)
21. Tot la aceeași dată, pentru a asigura executarea corespunzătoare de către debitorul ***** a obligațiilor asumate față de creditorul ipotecar conform contractului de împrumut, ***** și ***** au încheiat contractul de ipotecă nr. 2007 (f.d. 21-26) Se reține că, la încheierea contractului de ipotecă, în numele *****a acționat *****, în baza procurii nr. 9544 din 24 noiembrie 2017. (f.d. 21, 167)
22. Potrivit clauzei înserată la pct. 3 din contractul de ipotecă, debitorul ipotecar ***** a instituit în favoarea creditorului ipotecar ***** ipoteca asupra construcției nefinalizată

(grad de finisare 96%) cu suprafața totală de 290, 8 m.p., număr cadastral *****, situată în mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. V. Alecsandi nr. 100. (f.d. 21, 34-36)

23. La 04 aprilie 2018, ***** și ***** au încheiat contractul de împrumut nr. 2214, în baza căruia ***** a primit cu împrumut suma de 40250,00 Euro. Împrumutul s-a oferit până la 27 septembrie 2018. (f.d. 15-17)
24. Tot la aceeași dată, ***** și ***** au încheiat Acordul de modificare a contractului de ipotecă nr. 2215, prin care s-a asigurat și executarea contractului de împrumut nr. 2214 din 04 aprilie 2018. (f.d. 27-29) Se reține că, în numele *****a acționat *****, în baza procurii nr. 9544 din 24 noiembrie 2017. (f.d. 27)
25. La 13 iunie 2018, ***** și ***** au încheiat contractul de împrumut nr. 3766, în baza căruia ***** a primit cu împrumut suma de 14500,00 Euro. Împrumutul s-a oferit până la 27 septembrie 2018. (f.d. 18-20)
26. Tot la aceeași dată, ***** și ***** au încheiat Acordul de modificare a contractului de ipotecă nr. 3767, prin care s-a asigurat și executarea contractului de împrumut nr. 3766 din 13 iunie 2018 (f.d. 30-31, 191-192) Se reiterează că, în numele *****a acționat *****, în baza procurii nr. 9544 din 24 noiembrie 2017.
27. S-a constatat că, în total, în temeiul contractelor de împrumut menționate, ***** a primit de la ***** suma de 77750,00 Euro și 23000,00 dolari SUA, rambursarea cărora a fost asigurată integral prin instituirea ipotecii asupra bunului imobil cu numărul cadastral ***** menționat *supra*.
28. S-a mai stabilit că, contractul de ipotecă nr. 2007 din 27 martie 2018 și Acordurile ulterioare de modificare cu nr. 2215 din 04 aprilie 2018 și nr. 3767 din 13 iunie 2018 au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile. (f.d. 34-36)
29. S-a reținut că, la 27 septembrie 2018, termenul limită de rambursare a împrumutului a expirat, iar ***** nu și-a executat obligația de a restitui împrumutul primit în baza contractelor menționate.
30. Prin avizul de executare a dreptului de ipotecă din 10 august 2019, pârâta ***** și intervenientul accesoriu ***** au fost notificați de către reclamanta ***** despre datoria în sumă de 77750,00 Euro și 23000, 00 Dolari SUA și despre inițierea exercitării dreptului de ipotecă în privința bunului imobil - construcție nefinalizată (grad de finisare 96%) cu suprafața totală de 290, 8 m.p., număr cadastral *****, situată în mun. Chișinău, sect. *****. (f.d. 37-40)
31. S-a constatat că, pârâta ***** a recepționat avizul de executare a ipotecii la 23 august 2019. (f.d. 109-110)
32. De asemenea, s-a stabilit că, la 28 octombrie 2019, avizul de executare a dreptului de ipotecă a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile. (f.d. 36)
33. Suplimentar, creditorul ipotecar ***** a publicat în Monitorul Oficial, ediția din 05 martie 2021, somarea pârâtei ***** și a intervenientului accesoriu ***** despre stingerea obligației de rambursare a împrumutului conform contractelor de împrumut

menționate și despre intenția de executare a dreptului de ipotecă, inclusiv prin intermediul instanței de judecată. (f.d. 46)

34. În legătură cu neexecutarea de către ***** a obligației de rambursare a împrumutului, reclamanta *****, la 11 august 2021, a înaintat împotriva *****cererea de chemare în judecată privind executarea dreptului de ipotecă.
35. Din conținutul art. 454 Cod civil, reiese că *"(1) Gajul este un drept real în al cărui temei creditorul (creditorul gajist) poate pretinde satisfacerea creanţelor sale cu preferinţă faţă de ceilalţi creditori, inclusiv statul, din valoarea bunurilor depuse în gaj în cazul în care debitorul (debitorul gajist) nu execută obligaţia garantată prin gaj*."
36. Articolul 455 din Codul civil reglementează că *"(3) După natura raporturilor de drept, în categoria de gaj înregistrat intră: a) ipoteca – gajul bunurilor imobile. Ipoteca trebuie înscrisă în Registrul bunurilor imobile;*"
37. La art. 487 din același cod este consacrat că, *"(1) Creditorul gajist poate să exercite dreptul de gaj dacă debitorul gajist nu a executat conform contractului sau a executat în mod necorespunzător obligaţia garantată ori o parte a acesteia, precum şi în alte cazuri prevăzute de lege şi contract.(3) Transmiterea în posesiune este benevolă dacă, înaintea expirării termenului indicat în preaviz, debitorul gajist transmite în mod efectiv bunul gajat în posesiune creditorului gajist sau consimte în scris în formă autentică să-l pună la dispoziţia acestuia la momentul convenit*."
38. Potrivit art. 490 Cod civil *"(1) Bunul gajat se transmite în posesiune creditorului gajist pentru a fi vîndut, în condiţiile legii. (4) Transmiterea silită are loc în baza unei hotărîri judecătoreşti, după expirarea termenului din preaviz în conformitate cu legea*."
39. Conform art. 3 din Legea Nr. 142 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă "*În sensul prezentei legi, următoarele noţiuni semnifică: ipotecă - drept real în al cărui temei creditorul este în drept să ceară satisfacerea creanţelor sale, cu preferinţă faţă de ceilalţi creditori, inclusiv statul, din valoarea bunurilor imobile depuse în ipotecă, în cazul în care debitorul omite să execute obligaţiile garantate cu ipotecă*;"
40. Din conținutul art. 4 din Legea citată reiese că, *"(1) Ipoteca se instituie în vederea garantării executării obligaţiei şi reprezintă un raport de drept accesoriu faţă de obligaţia garantată, fiind condiţionată în timp de durata acesteia, dacă legea sau contractul de ipotecă nu prevede altfel. (3) Poate fi garantată cu ipotecă executarea obligaţiilor ce rezulta din contractul de credit, contractul de împrumut sau alte obligaţii. (4) Norme privind ipoteca se aplică obligaţiilor ce rezultă din contractele de credit sau împrumut, indiferent de scopul şi destinaţia acestora.*"
41. În art. 30 din aceeași lege este reglementat că *"(1) 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*."

42. Articolul 31 din Legea citată reglementează că, *”(1) În vederea iniţierii executării dreptului de ipotecă, creditorul ipotecar este obligat: a) să expedieze debitorului ipotecar şi, dacă este cazul, debitorului sau la altă adresă arătată în acest scop în contractul de ipotecă o notificare privind intenţia sa de a executa dreptul de ipotecă în baza contractului de ipotecă; b) să înregistreze în Registrul bunurilor imobile preavizul privind executarea dreptului de ipotecă. (2) Notificarea trebuie să fie expediată la domiciliul sau la sediul debitorului ipotecar şi, dacă este cazul, al debitorului sau la altă adresă, arătată în acest scop în contractul de ipotecă, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Notificarea poate fi expediată şi prin alte mijloace de comunicare, stabilite în contractul de ipotecă, care să permită confirmarea expedierii şi recepţionării notificării. (2[1]) Notificarea se consideră recepţionată la data înmînării scrisorii recomandate cu confirmare de primire. Data înmînării scrisorii recomandate cu confirmare de primire şi semnătura debitorului ipotecar/debitorului se înscriu pe formularul confirmării de primire*.”
43. Din textul art. 33 din Lege rezultă că *”(1) Executarea silită a dreptului de ipotecă de către creditorul ipotecar se face în temeiul unei ordonanţe judecătoreşti, pronunţată în acest sens în cadrul procedurii în ordonanţă (procedura simplificată), sau, dacă este cazul, în temeiul* ***unei hotărîri a instanţei de judecată****, cu respectarea prevederilor Codului de procedură civilă sau în temeiul contractului de ipotecă învestit cu formulă executorie prevăzut la art. 33[1]*”
44. Așa fiind, în împrejurările de fapt constatate pe parcursul examinării cauzei, prin prisma normelor de drept citate *supra*, instanța de judecată ajunge cu evidență la concluzia că, reclamanta ***** este îndreptățită să-și exercite dreptul de ipotecă și instanța va dispune de a transmite, pentru a fi vândut, bunul imobil ipotecat, care constituie construcție nefinalizată, cu numărul cadastral *****, cu suprafața totală de 290,8 m.p., amplasat în str. *****, nr. 100, mun. Chișinău, ipotecat în baza contractului de ipotecă nr. 2007 din 27 martie 2018, modificat prin Acordul nr. *****dul nr. 3767 din 13 iunie 2018, încheiate între ***** și ***** în contul stingerii datoriilor ce rezultă din contractul de împrumut nr. 2006 din 27 martie 2018 în sumă de 23000,00 Euro (douăzeci și trei mii Euro, 00 eurocenți) și 23000,00 USD (douăzeci și trei mii USD, 00 cenți), contractul de împrumut nr. 2214 din 04 aprilie 2018 în sumă de 40250,00 Euro (patruzeci mii două sute cincizeci Euro, 00 eurocenți) și contractul de împrumut nr. 3766 din 13 iunie 2018 în sumă de 14500, 00 Euro (paisprezece mii cinci sute Euro, 00 eurocenți).
45. În textul art. 461 din același cod, este reglementat că *”(4) Dacă în contract nu se prevede altfel, gajul garantează creanţa în volumul existent la momentul satisfacerii, inclusiv capitalul, dobînzile, cheltuielile de urmărire şi cheltuielile de întreţinere a bunului gajat. Prin contract, părţile pot extinde garanţia şi asupra penalităţilor şi prejudiciului cauzat prin neexecutare*.”

46. Din conținutul art. 4 alin. (8) din Legea cu privire la ipotecă reiese că, ”*Ipoteca se extinde şi asupra achitării dobînzilor, comisioanelor, penalităţilor, amenzilor, reparării prejudiciului cauzat, compensării cheltuielilor de judecată şi altor cheltuieli de executare a dreptului de ipotecă, dacă părţile nu au convenit altfel*.”
47. Instanța de judecată constată că, potrivit clauzei contractuale de la pct. 13 din contractul de ipotecă nr. 2007 din 27 martie 2018, părțile au convenit că ”Prezentul Contract asigură executarea obligațiilor asumate de către Debitor conform ”Obligației garantate” în volumul, în care ele vor exista la momentul executării acestor obligații (suma, dobânzile aferente, comisioanele, penalitățile, amenzile, repararea prejudiciului cauzat, compensarea cheltuielilor de expediere a notificărilor, cheltuielilor de judecată și altor cheltuieli de executare a dreptului de ipotecă)” (f.d. 25)
48. Pe cale de consecință, instanța de judecată statuează că, reclamanta ***** este îndreptățită să solicite transmiterea silită a bunului imobil pentru a fi vândut în contul stingerii datoriei ce rezultă din contractele de împrumut, inclusiv și în contul stingerii dobânzilor de întârziere, în sumă totală 50611,52 Euro și 14971,90 dolari SUA. (f.d. 153, 154, 155, 156, 157)
49. Sub auspiciile art. 36 din Legea cu privire la ipotecă, ”*Debitorul ipotecar, cît şi celelalte persoane care locuiesc în imobilul ipotecat sînt obligate să elibereze bunul ipotecat la data intrării în vigoare a acordului de executare benevolă, semnat între creditorul ipotecar şi debitorul ipotecar, dacă părţile nu au stabilit un alt termen, sau la momentul rămînerii definitive a ordonanţei judecătoreşti ori, după caz, a hotărîrii judecătoreşti în cazul executării forţate a dreptului de ipotecă, sau la data indicată în notificare şi preaviz conform art. 31 – în cazul executării dreptului de ipotecă în temeiul contractului de ipotecă învestit cu formulă executorie. Dacă persoanele menţionate la alin.(1) refuză să elibereze bunul ipotecat sau dacă nu l-au eliberat la expirarea termenului de 15 zile din data stabilită la alin.(1), executorul judecătoresc va iniția evacuarea silită în corespundere cu Codul de executare şi ţinînd cont de prevederile art. 30 alin. (4) din prezenta lege şi ale alin. (3) din prezentul articol. Persoanele care locuiesc într-un spaţiu ipotecat în baza unui contract de locaţiune, despre care creditorul ipotecar a fost informat în conformitate cu prezenta lege, nu pot fi obligate să părăsească spaţiul menţionat pînă la expirarea termenului de locaţiune. Acestea vor avea calitatea de locatari ai persoanei care deţine în proprietate bunul ipotecat în urma executării dreptului de ipotecă*.”
50. În temeiul normei citate, instanța de judecată va admite cerința reclamantei cu privire la evacuarea lui ***** și a altor persoane, precum și a bunurilor ce le aparțin, din bunul imobil transmis reclamantei *****.
51. Pe cauza de față, instanța de judecată va respinge ca neîntemeiate alegațiile reprezentantului pârâtei, avocatul Isiumbeli Valeriu, cu privire la nulitatea absolută a contractului de ipotecă nr. 2007 din 27 martie 2018 și a acordurilor de modificare a

contractului de ipotecă cu nr. 2215 din 04 aprilie 2018, cu nr. 3767 din 13 iunie 2018, încheiate între ***** și ***** și a contractului de împrumut nr. 2006 din 27 martie 2018, a contractului de împrumut nr. 2214 din 04 aprilie 2018, a contractului de împrumut nr. 3766 din 13 iunie 2018, încheiate între ***** și *****, or, nulitatea absolută a actelor juridice menționate, inclusiv a procurii nr. 9544 din 24 noiembrie 2017, a constituit anterior obiectul litigiului soluționat prin Hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 27 iulie 2020, prin care s-a hotărât a respinge cererea de chemare în judecată depusă de ***** împotriva lui *****, *****, Gradescova Elena, intervenienți accesorii *****, Notarul Public Dranga Laura, Notraul Public Reșetnicov Ala, SRL ”Rolina Grup”, SRL ”Enif Also”, ***** cu privire la nulitatea actelor juridice, ca neîntemeiată. (f.d. 73-75)

52. Se reține că, prin deciziile instanțelor superioare, hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 27 iulie 2020, dosar nr. 2-2975/19, a fost menținută. (f.d. 134-138, 129-133)
53. În conformitate cu art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă ”*Faptele stabilite printr-o hotărîre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluţionată anterior în instanţă de drept comun sau în instanţă specializată sînt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleaşi persoane*.”
54. Astfel, instanța de judecată conchide că, pe cauza de față, pârâta ***** nu poate invoca motive asupra nulității absolute a contractului de ipotecă nr. 2007 din 27 martie 2018 și a acordurilor de modificare a contractului de ipotecă cu nr. 2215 din 04 aprilie 2018, cu nr. 3767 din 13 iunie 2018, încheiate între ***** și ***** or, asupra acestora s-a hotărât prin Hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 27 iulie 2020, dosar nr. 2-2975/19, rămasă irevocabilă, care se bucură de autoritate de lucru judecat, ceea ce exclude, din punct de vedere procedural, orice posibilitate de a sesiza instanța cu aceleași pretenții, asupra cărora există deja o hotărâre judecătorească.
55. Se reține că, principiul autorității de lucru judecat corespunde necesităţii de stabilitate juridică şi ordine socială, fiind interzisă readucerea în faţa instanţelor a chestiunii litigioase deja rezolvate şi nu aduce atingere dreptului la un proces echitabil prevăzut de art. 6 din CEDO, deoarece dreptul de acces la justiţie nu este unul absolut, el poate cunoaşte limitări, decurgând din aplicarea altor principii.
56. De asemenea, instanța de judecată nu va ține cont de alegațiile părții pârâte referitor la faptul că, la 13 august 2018, a anulat procura nr. 9544 din 24 noiembrie 2017, din care motive, la 11 august 2021, când ***** s-a adresat în instanța de judecată cu cererea de chemare în judecată privind exercitarea dreptului de ipotecă, actul juridic care a dat naștere la obligații a fost anulat unilateral.
57. Cu privire la cel din urmă aspect, instanța de judecată accentuează că, pentru soluționarea justă a cauzei, are importanță faptul că, procura nr. 9544 din 24 noiembrie

2017 era valabilă la data încheierii contractului de ipotecă nr. 2007 din 27 martie 2018 și a acordurilor de modificare a contractului de ipotecă cu nr. 2215 din 04 aprilie 2018, cu nr. 3767 din 13 iunie 2018, încheiate între ***** și ***** din numele căreia a acționat *****, anume în baza acestei procuri valabile la acel moment.

58. În conformitate cu art. 82 Cod de procedură civilă, ”*Cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei*.”
59. În conformitate cu 83 alin. (1) Cod de procedură civilă, potrivit căruia ”*Taxa de stat reprezintă o sumă care se percepe, în temeiul legii, de către instanţa judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar*”
60. Potrivit art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă ”*Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului*.”
61. Ca parte căzută în pretenții, prin prisma art. 94 din Codul de procedură civilă, pârâta ***** va compensa reclamantei ***** taxa de stat în sumă de 17079,92 lei.
62. În conformitate cu art. 236, art. art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

h o t ă r ă ş t e:

Se admite cererea de chemare în judecată înaintată de către ***** împotriva ***** intervenient accesoriu *****, cu privire la executarea dreptului de ipotecă, ca întemeiată.

Se transmite silit în posesia *****pentru a fi vândut, bunul imobil ipotecat, care constituie construcția nefinalizată, cu numărul cadastral *****, cu suprafața totală de 290,8 m.p., amplasat în str. *****, mun. Chișinău, ipotecat în baza contractului de ipotecă nr. 2007 din 27 martie 2018, modificat prin Acordul nr. *****dul nr. 3767 din 13 iunie 2018, încheiate între ***** și ***** în contul stingerii datoriilor ce rezultă din contractul de împrumut nr. 2006 din 27 martie 2018 în sumă de 23000,00 Euro (douăzeci și trei mii Euro, 00 eurocenți) și 23000,00 USD (douăzeci și trei mii USD, 00 cenți), contractul de împrumut nr. 2214 din 04 aprilie 2018 în sumă de 40250,00 Euro (patruzeci mii două sute cincizeci Euro, 00 eurocenți) și contractul de împrumut nr. 3766 din 13 iunie 2018 în sumă de 14500, 00 Euro (paisprezece mii cinci sute Euro, 00 eurocenți) și dobânzii de întârziere în sumă de 50611,52 Euro (cincizeci mii șase sute unsprezece Euro, 52 eurocenți) și 14971, 90 USD (paisprezece mii nouă sute șaptezeci și unu USD, 90 cenți).

Se evacuează ***** și alte persoane, precum și bunurile ce le aparțin, din bunul imobil construcția nefinalizată, cu numărul cadastral *****, cu suprafața totală de 290,8 m.p., amplasat în str. *****, mun. Chișinău, transmis în posesia *****

Se încasează din contul *****în beneficiul *****cheltuielile de judecată compuse din taxa de stat în sumă de 17079,92 lei (șaptesprezece mii șaptezeci și nouă lei, 92 bani).

Se explică dreptul părţilor şi participanţilor la proces de a solicita hotărârea redactată în cadrul termenului de decădere de 30 de zile.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile, din momentul pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Preşedintele şedinţei,
judecătorul Russu Natalia