Dosarul: nr.2a-2802/24(2-21120684-02-2a-11072024)
Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător - N. Russu

D E C I Z I E

17 iunie 2025 municipiul Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru

Avînd în componenţă:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Marina Anton
Judecătorii: Constantin Roșca și Dorin Dulghieru
Grefier Tinca Zagorodnîi

examinând în ședință publică, apelul declarat de avocatul Isiumbeli Valeriu în interesele Valentinei Bumbu, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Gradescova Vladlena împotriva Valentinei Bumbu, intervenient accesoriu Gheoghian Nicolae cu privire la executarea dreptului de ipotecă, împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 07 februarie 2023 și a hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 16 octombrie 2023, -

C O N S T A T Ă:

Pretențiile reclamantului:

1. La data de 11 august 2021, Gradescova Vladlena s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Valentinei Bumbu, intervenientul accesoriu Gheorghian Nicolae cu privire la executarea dreptului de ipotecă.
2. În motivarea cererii, reclamanta a indicat că, la data de 27.03.2018, a încheiat cu debitorul Gheorghian Nicolae contractul de împrumut nr.2006, autentificat notarial de către notarul Ala Reșetnicov, în temeiul căruia debitorul Gheorghian Nicolae a primit 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 lei.
3. La fel indică că, conform contractului menționat, termenul limită de rambursare a împrumuturilor a fost stabilit până la 27.09.2018.
4. 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 contractul de ipotecă nr.2007 din 27.03.2018, autentificat de către notarul Ala

Reșetnicov, având ca părți reclamanta Gradescova Vladlena în calitate de creditor ipotecar și pârâta Bumbu Valentina în calitate de debitor ipotecar, din numele căreia acționa Gheorghian Nicolae în baza procurii nr.9544 din 24.11.2017.

5. Susține că, 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^2, amplasat pe *****.

6. Învederează reclamanta că, conform pct.6 al contractului de ipotecă, valoarea de piață a bunului ipotecat constituie 365.908,00 EUR.

7. În continuare, menționează că, la data de 04.04.2018, a încheiat cu Gheorghian Nicolae contractul de împrumut nr.2214 din 04.04.2018, autentificat notarial de către notarul Ala Reșetnicov, în temeiul căruia debitorul Gheorghian Nicolae a primit de la creditorul Gradescova Vladlena un împrumut în sumă de 40.250,00 EUR, ceea ce în echivalentul valutei MDL (curs BNNM) constituia suma de 809.830,00 lei.

8. Indică că, conform contractului menționat, termenul limită de rambursare a fost stabilit până la 27.09.2018, iar 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 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 Gradescova Vladlena în calitate de creditor ipotecar și pârâta Bumbu Valentina în calitate de debitor ipotecar, din numele căreia acționa Gheorghian Nicolae în baza procurii nr.9544 din 24.11.2017.

9. Conform acordului 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^2, amplasat pe *****.

10. În continuare, în cererea de chemare în judecată reclamanta susține că, la data de 13.06.2018 a încheiat cu debitorul Gheorghian Nicolae contractul de împrumut nr.3766 din 13.06.2018, autentificat notarial de către notarul Ala Reșetnicov, în temeiul căruia debitorul Gheorghian Nicolae a primit de la creditorul Gradescova Vladlena împrumut în sumă de 14.500,00 EUR, ceea ce în echivalentul valutei MDL (curs BNNM) constituia suma de 286.527,25 lei.

11. Conform contractului menționat, termenul limită de rambursare a fost stabilit până la 27.09.2018, iar 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 Gradescova Vladlena în calitate de creditor ipotecar și pârâta Bumbu Valentina în calitate de debitor ipotecar, din numele căreia acționa Gheorghian Nicolae în baza procurii nr.9544 din 24.11.2017.

12. Conform acordului 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^2, amplasat pe *****.

13. Pretinde reclamanta că, în total, în temeiul contractelor de împrumut încheiate, debitorul Gheorghian Nicolae a primit de la reclamanta Gradescova Vladlena suma în mărime de 77.750,00 EUR și 23.000,00 USD, iar 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^2, amplasat pe *****.

14. 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^2, amplasat pe *****, au fost au fost înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile.

15. Menționează reclamanta Gradescova Vladlena că, la data de 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, iar debitorul Gheorghian Nicolae nu a rambursat împrumuturile primite, astfel întrând din data de 28.09.2018 în întârzierea executării obligațiilor conform contractelor de împrumut.

16. 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.

17. Indică că, actualmente, soldul datoriei la împrumuturile acordate constituie 77.750,00 EUR și 23.000,00 USD.

18. La fel, obiectează 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 prevederile art.art.585 și 619 (2) Cod civil (până la modernizare: 01.03.2019) și art.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.

19. Astfel, în total, dobânda de întârziere constituie suma de 23.457,60 EUR și 6.939,23 USD. Iar, 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^2, amplasat pe *****.
20. În continuare, relevă reclamanta că, 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 dreptului de ipotecă în privința bunului imobil - construcție nefinalizată (grad de finisare 96%), cu nr.cadastral *****, cu suprafața totală de 290.8 m^2, amplasat pe *****.
21. Relatează reclamanta că, 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.
22. La data de 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^2, amplasat pe *****.
23. Indică că, prin somația datată cu 12.12.2020, expediată la 15.12.2020 în adresa debitorului Gheorghian Nicolae, 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.
24. Având în vedere întârzierea debitorului, prin aceiași somație reclamanta Gradescova Vladlena 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.
25. La fel, reclamanta indică că, la 05.03.2021, a notificat repetat pârâta și debitorul Gheorghian Nicolae 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 anunț, având următorul conținut, după cum urmează: creditorul ipotecar Gradescova Vladlena cu IDNP: *****, în conformitate cu Codul civil, aduce la cunoștință repetat debitorului ipotecar Bumbu Valentina cu IDNP: *****, debitorului Gheorghian Nicolae cu IDNP: *****, care 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, ***** (tel.*****), 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.

26. Indică reclamanta că, până la data depunerii prezentei acțiuni, debitorii Gheorghian Nicolae și Bumbu Valentina nu au stins obligațiile de împrumut și nu au transmis în posesia sa bunul imobil ipotecat pentru vânzarea în scopul stingerii obligațiilor neexecutate.

27. 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^2, amplasat pe *****, 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.

28. Conform pct.13 din contractul de ipotecă nr.2007 din 27.03.2018, completat cu cordurile 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).

29. 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.

30. Conform pct.15 din contractul de ipotecă, dreptul de ipotecă se stinge în cazul stingerii obligației asigurate cu ipotecă.

31. În drept, a invocat prevederile 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) Cod civil (până la modernizare), art.512 (1) Cod civil (pânăla modernizare), art.514 Cod civil (până la modernizare), art.572 (1) și (2) Cod civil (până la modernizare).

32. A solicitat reclamanta a dispune transmiterea silită în posesia Vladlenei Gradescova 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^2, amplasat în *****, 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 Gradescova Vladlena și Bumbu Valentina, 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, precum și încasarea de la Bumbu Valentina în beneficiul Vladlenei Gradescova a cheltuielilor de judecată conform probelor prezentate.

33. Pe parcursul examinării cauzei, reclamanta Gradescova Vladlena a depus o cerere de modificare a acțiunii în sensul majorării cuantumului pretențiilor, solicitînd transmiterea silită în posesia Vladlenei Gradescova 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^2, amplasat în *****, 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 Gradescova Vladlena și Bumbu Valentina, în contul stingerii datoriilor ce rezultă din contractul de împrumut nr.2006 din 27.03.2018 în ștrîîă 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 Valentinei Bumbu și altor persoane, precum și a bunurilor ce le aparțin, din bunul imobil transmis în posesia Vladlenei Gradescova, cu încasarea de la Bumbu Valentina în beneficiul Vladlenei Gradescova a cheltuielilor de judecată conform probelor prezentate.

Poziția instanței de fond.

34. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 16.10.2023, a fost admisă cererea de chemare în judecată de către Gradescova Vladlena împotriva Valentinei Bumbu, intervenient accesoriu Gheorghian Nicolae cu privire la executarea dreptului de ipotecă.

35. A fost dispusă transmiterea silită în posesia Vladlenei Gradescova pentru a fi vândut, bunul imobil ipotecat, care constituie construcția nefinalizată, cu numărul cadastral *****, cu suprafața totală de 290,8 m^2, amplasat în *****, ipotecat în baza contractului de ipotecă nr.2007 din 27 martie 2018, modificat prin acordul nr.2215 din 04 aprilie 2018, acordul nr.3767 din 13 iunie 2018, încheiate între Gradescova Vladlena și Bumbu Valentina, 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).
36. A fost dispusă evacuarea Valentinei Bumbu și alte persoane, precum și bunurile ce le aparțin, din bunul imobil - construcția nefinalizată, cu numărul cadastral *****, cu suprafața totală de 290,8 m^2, amplasat în *****, transmis în posesia Vladlenei Gradescova..
37. A fost dispusă încasarea din contul Valentinei Bumbu în beneficiul Vladlenei Gradescova cheltuielile de judecată compuse din taxa de stat în sumă de 17079,92 lei.

Solicitarea apelantului:

38. Nefiind de acord cu hotărârea instanței de fond, la data de 01.11.2023, Bumbu Valentina a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centrul) din 16.10.2023, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie respinsă integral.

Argumentele participanților la proces:

39. În motivarea cererii de apel, reprezentantul apelantului a invocat că, nu este de acord cu hotărârea instanței de fond, pe care o consideră neîntemeiată și pasibilă casării.
40. În sensul expus a indicat că, hotărârea contestată este nelegală și netemeinică, fiind emisă cu ignorarea circumstanțelor relevante ale cauzei și aplicarea eronată a normelor de drept material.
41. Se menționează în apel că, instanța de fond a omis să analizeze comportamentul intervenientului accesoriu Gheorghian Nicolae, atât anterior cât și ulterior semnării contractelor de împrumut și ipotecă, în baza cărora s-a solicitat executarea silită a bunului.
42. La fel, a obiectat apelanta că, în mod esențial, instanța a neglijat faptul că, în privința acestuia a fost pornită cauza penală nr.2021010304 de către IP Botanica, pentru fapta prevăzută de art.190 alin.(5) Cod penal, escrocherie în proporții

deosebit de mari, în legătură cu semnarea contractelor de împrumut și de ipotecă în numele acetseia.
43. De asemenea, se indică că, Gheorghian Nicolae figurează în mai multe dosare penale soluționate prin sentințe definitive, fiind condamnat pentru fapte de escrocherie, falsificare de acte și abuz de încredere, iar aceste circumstanțe denotă un comportament infracțional repetitiv, inclusiv în raport cu semnarea procurii notariale nr.9544 din 24.11.2017, prin care i s-a conferit dreptul de a ipoteca bunul imobil în numele subsemnatei.
44. Apelanta mai indică că, nu a beneficiat de niciuna din sumele pretinse în cadrul contractelor de împrumut încheiate cu Gradescova Vladlena. Or, banii au fost încasați exclusiv de către Gheorghian Nicolae, în baza procurii menționate, în scopul dezvoltării unui proiect imobiliar care nu s-a realizat niciodată. Astfel, actele juridice încheiate în numele acesteia sunt lovite de nulitate absolută, întrucât consimțământul exprimat a fost viciat, fiind obținut prin inducere în eroare și în absența unei cauze reale și licite.
45. Susține apelanta că, în conformitate cu prevederile art.art.199, 207, 216, 217 și 221 Cod civil (în redacția anterioară reformei din 2019), instanța avea obligația de a verifica din oficiu legalitatea actelor prezentate și de a constata nulitatea acestora. Cauza actelor este ilicită, iar consimțământul exprimat este viciat, întrucât bunul a fost ipotecat fără ca subsemnata să fi contractat vreo datorie față de reclamantă.
46. Mai mult, obligațiile financiare invocate rezultă exclusiv din înțelegeri între Gradescova Vladlena și Gheorghian Nicolai, fără nicio legătură juridică reală cu subsemnata.
47. La fel, obiecteaza partea apelantă că, instanța de fond a aplicat greșit prevederile legale privind ipoteca și executarea silită, dispunând în mod nejustificat evacuarea și transmiterea posesiei bunului în favoarea unei persoane care nu are calitatea de creditor real. De asemenea, instanța a refuzat să examineze valabilitatea procurii notariale și raporturile juridice care au dus la încheierea actelor de ipotecă, încălcând principiul aflării adevărului și obligația de a cerceta complet circumstanțele cauzei.
48. Ca urmare, a solicitat apelanta admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărârii instanței de fond și pronunțarea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată depusă de Gradescova Vladlena să fie respinsă ca neîntemeiată.
49. Reprezentantul apelantei Bumbu Valentina, avocatul Isiumbeli Valeriu, în ședința de judecată a susținut apelul declarat, a solicitat admiterea acestuia, cu casarea soluției instanței de fond emise în cauza dată și pronunțarea unei noi hotărâri, prin care cererea de chemare în judecată să fie respinsă integral.

50. Apelanta Bumbu Valentina, fiind citată legal despre data, locul și ora examinării cauzei în cadrul instanței de apel, în ședință de judecată nu s-a prezentat, motiv pentru care Colegiul a dispus examinarea cauzei în lipsa acesteia.
51. Reprezentantul intimatei Gradescova Vladlena, avocatul Levinschi Alexandru, în cadrul ședinței instanței de apel, a solicitat respingerea cererii de apel cu menținea soluției adoptate de către prima instanță, pe care o consideră legală și întemeiată.
52. Intimata Gradescova Vladlena și intervenientul accesoriu Gheorhian Nicolae, fiind citați legal despre data, ora și locul examinării cauzei, în ședința de judecată nu s-au prezentat, motiv pentru care, Colegiul a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

Termenul de declarare a apelului:

53. În conformitate cu prevederile art.362 alin.(1) CPC, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.
54. Din materialele cauzei se atestă că, dispozitivul hotărârii instanței de fond a fost pronunțat public la data de 16.10.2023, iar cererea de apel a fost depusă la data de 01.11.2023, astfel încît, Colegiul constată că, apelul este depus în interiorul termenului legal.

Aprecierea instanței de apel:

55. Audiind participanții la proces, studiind cererea de apel în cumul cu materialele cauzei, Colegiul civil consideră apelul declarat este întemeiat și urmează a fi admis reeșind din următoarele considerente.
56. În conformitate cu art.385 lit.d) CPC, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul, să caseze hotărârea primei instanţe şi să trimită pricina spre rejudecare în primă instanţă doar în cazul în care s-au încălcat temeiurile prevăzute la art.388 alin.(1) lit.d) şi i) CPC.
57. Conform prevederilor art.388 alin.(1) lit.d) CPC, hotărârea primei instanţe urmează a fi casată, independent de argumentele cererii de apel, dacă instanţa a soluţionat problema drepturilor unor persoane neantrenate în proces.
58. Conform art.388 al.2 CPC, (2) săvîrşirea altor încălcări decît cele consemnate la alin.(1) constituie temeiul casării hotărîrii numai dacă ele au dus sau au putut duce la soluţionarea eronată a cauzei.
59. În temeiul art.240 alin.(1) CPC, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.
60. Conform dispoziţiilor art.118 alin.(3) şi alin.(5) CPC, circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a pricinii sunt 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.
61. Articolul 130 alin.(1) CPC, statuează că instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.
62. Potrivit dispoziţiilor art.373 alin.(1), (2), (4), (5) CPC instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă.
63. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea pricinii, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanții la proces.
64. Instanţa de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanţe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei. Concomitent, instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.
65. Astfel, prevederile legale enunţate în mod expres obligă instanţa de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.
66. Instanța de apel reține că, potrivit regulilor unui proces echitabil, reținându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare. (HirroBalani contra Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis contra Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).
67. În calitate de instanță de apel, analizând materialele dosarului și reținând circumstanțele de fapt stabilite de instanța de fond, Curtea reține următoarele.
68. La data de 27 martie 2018, între Gradescova Vladlena, în calitate de împrumutător și Gheorghian Nicolae, în calitate de împrumutat, a fost încheiat contractul de împrumut nr.2006, în temeiul căruia, ultimul a primit sumele de 23.000 Euro și 23.000 dolari SUA, cu termen de restituire până la 27 septembrie 2018.
69. În aceeași zi, pentru garantarea executării obligațiilor ce derivă din acest contract, a fost încheiat între Gradescova Vladlena și Bumbu Valentina contractul de ipotecă nr.2007, prin care s-a instituit ipotecă asupra bunului imobil - construcție nefinalizată cu suprafața de 290,8 m^2, situată în *****, cu numărul cadastral *****.

70. Contractul de ipotecă a fost semnat de Gheorghian Nicolae în numele pârâtei Bumbu Valentina, în baza unei procuri notariale autentificate sub nr.9544 din 24 noiembrie 2017.
71. Ulterior, la data de 04 aprilie 2018, între aceleași părți, Gradescova Vladlena și Gheorghian Nicolae, a fost încheiat contractul de împrumut nr.2214, în sumă de 40.250 Euro, având același termen de rambursare, iar pentru garantarea executării obligației izvorâte din noul contract, a fost încheiat acordul de modificare a contractului de ipotecă nr.2215, semnat, de asemenea, de Gheorghian Nicolae în numele Valentinei Bumbu.
72. În continuare, Colegiul reține că, la 13 iunie 2018, Gradescova Vladlena a mai acordat un împrumut lui Gheorghian Nicolae în sumă de 14.500 Euro, prin contractul de împrumut nr.3766, garantat printr-un nou acord de modificare a contractului de ipotecă, acordul nr.3767 din aceeași dată, încheiat în aceleași condiții, cu reprezentarea în baza aceleiași procuri.
73. Din totalul celor trei contracte de împrumut, s-a stabilit că, Gheorghian Nicolae a primit de la Gradescova Vladlena suma totală de 77.750 Euro și 23.000 dolari SUA, iar aceste sume au fost garantate integral prin ipoteca instituită asupra bunului imobil menționat.
74. Contractul de ipotecă inițial și acordurile de modificare au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile.
75. Instanța a mai stabilit că, la data de 27 septembrie 2018, ar fi survenit scadența generală a obligațiilor contractuale, fără ca Gheorghian Nicolae să realizeze rambursarea împrumuturilor primite.
76. Prin avizul de executare emis la 10 august 2019, intimata Gradescova Vladlena a notificat atât pe Bumbu Valentina, cât și pe Gheorghian Nicolae despre datoria totală neachitată și despre intenția de exercitare a dreptului de ipotecă.
77. Notificarea a fost recepționată de către apelantă la 23 august 2019 și a fost înregistrată ulterior în Registrul bunurilor imobile la 28 octombrie 2019.
78. La fel, se reține că, la 05 martie 2021, Gradescova Vladlena a publicat în Monitorul Oficial somarea Valentinei Bumbu și a lui Nicolae Gheorhian cu privire la executarea dreptului de ipotecă și posibilitatea inițierii procedurii judiciare.
79. Fiind invocată nerespectarea obligațiilor contractuale de către împrumutat, intimata Gradescova Vladlena a formulat cererea de chemare în judecată împotriva Valentinei Bumbu la data de 11 august 2021, solicitând executarea dreptului de ipotecă asupra bunului ipotecat, cerere admisă de către instanța de fond.
80. Aceste circumstanțe de fapt, astfel cum rezultă din actele dosarului și au fost reținute de instanța de fond, stabilesc raportul juridic dintre părți și temeiul pretins al acțiunii.
81. Potrivit art.454 alin.(1) Cod civil, gajul reprezintă un drept real în temeiul căruia creditorul gajist poate pretinde satisfacerea creanței sale cu preferință față de

ceilalți creditori, inclusiv statul, din valoarea bunurilor gajate, în situația în care debitorul nu execută obligația garantată. În conformitate cu art.455 alin.(3) lit.a) din același cod, ipoteca este forma de gaj aplicabilă bunurilor imobile, aceasta trebuind să fie înscrisă în Registrul bunurilor imobile pentru a produce efecte juridice.

82. Dreptul creditorului gajist de a exercita gajul este consacrat în art.487 alin.(1) Cod civil, care prevede că acesta poate fi exercitat dacă debitorul nu a executat obligația garantată sau a executat-o necorespunzător. În același sens, alin.(3) al aceluiași articol statuează că transmiterea posesiunii bunului gajat se poate face benevol dacă debitorul îl predă efectiv creditorului înainte de expirarea termenului indicat în preaviz ori consimte în scris, în formă autentică, la această predare. În cazul în care transmiterea posesiunii nu are loc pe cale voluntară, art.490 alin.(4) Cod civil stabilește că transmiterea silită a bunului se efectuează în baza unei hotărâri judecătorești, după expirarea termenului indicat în preaviz, în condițiile legii.

83. Dispoziții concordante se regăsesc și în Legea nr.142/2008 privind ipoteca în vigoare la momentul încheierii actului juridic, care, la art.3, definește ipoteca drept un drept real care permite creditorului să-și satisfacă creanța cu preferință din valoarea bunului imobil ipotecat, în cazul neexecutării obligației garantate. Conform art.4 alin.(1), ipoteca este un drept accesoriu față de obligația garantată, fiind condiționată în timp de durata acesteia.

84. Totodată, alin.(3) și (4) ale aceluiași articol confirmă că, ipoteca poate garanta executarea obligațiilor ce rezultă din contracte de credit sau împrumut, indiferent de scopul ori destinația acestora.

85. Executarea dreptului de ipotecă este reglementată de art.30 din aceeași lege, care prevede că, în caz de neexecutare a obligației garantate sau executarea sa defectuoasă, creditorul ipotecar este îndreptățit să procedeze la executarea ipotecii. În vederea inițierii acestei proceduri, art.31 din lege stabilește obligația creditorului de a notifica debitorul ipotecar cu privire la intenția sa de executare și de a înregistra preavizul corespunzător în Registrul bunurilor imobile. Notificarea trebuie expediată prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, la domiciliul debitorului sau la o altă adresă indicată în contract, și se consideră recepționată la data înmânării, conform formularului de confirmare.

86. În fine, art.33 din lege, prevede că, executarea silită a dreptului de ipotecă se poate realiza fie printr-o ordonanță judecătorească emisă în procedura simplificată, fie prin hotărâre judecătorească în cadrul unui proces civil de drept comun, fie în temeiul unui contract de ipotecă investit cu formulă executorie, în conformitate cu prevederile art.33/1 din lege.

87. În prezenta cauză, se constată existența a două raporturi juridice distincte, dar interconectate prin mecanismul de garantare: primul este raportul obligațional

principal de împrumut între intimații Gradescova Vladlena și Gheorghian Nicolae, iar cel de-al doilea este raportul accesoriu de ipotecă, încheiat în vederea garantării executării obligației de restituire a sumelor împrumutate de Gheorghian Nicolae.
88. Colegiul, constată că, debitorul în toate aceste contracte este Gheorghian Nicolae, iar Gradescova Vladlena are calitatea de creditor în raport exclusiv cu acesta. Sumele de bani au fost remise direct lui Gheorghian Nicolae, iar în conținutul contractelor nu figurează nicio mențiune potrivit căreia Bumbu Valentina ar fi parte la aceste obligații, beneficiară a sumelor sau debitor solidar.
89. Din configurație juridică stabilită, rezultă clar că, între Gradescova Vladlena și Gheorghian Nicolae s-a născut un raport obligațional direct și contractual, cu titlu de împrumut, iar Gheorghian Nicolae este debitorul obligației principale, fiind singura persoană care a beneficiat efectiv de sumele împrumutate și care, prin semnătură, și-a asumat restituirea acestora.
90. În ceea ce o privește pe Bumbu Valentina, Colegiul a stabilit că, aceasta nu a avut nicio calitate de parte în contractele de împrumut, nu a semnat respectivele acte și nu a primit nicio sumă de bani.
91. Astfel, între Gradescova Vladlena și Bumbu Valentina nu există niciun raport contractual de împrumut, nici vreo obligație civilă principală născută în mod direct. Prin urmare, orice încercare de a o trage la răspundere pentru neexecutarea unei obligații care nu îi aparține, urmează a fi analizată minuțios, cu asigurarea tuturor garanțiilor dreptului la apărare, acordate de lege, pentru a invoca obiecțiile inclusiv pe marginea obligației principale.
92. Contractul de ipotecă încheiat între Gradescova Vladlena și Bumbu Valentina are, în mod firesc, caracter accesoriu. Or, în dreptul civil, ipoteca este un drept real constituit pentru a garanta executarea unei obligații bănești, iar existența și valabilitatea sa depind de valabilitatea obligației principale.
93. În examinarea cadrului procesual al cauzei privind executarea dreptului de ipotecă, Curtea de apel constată că, instanța de fond a comis o eroare esențială prin neatragerea în proces, în calitate de pârât, a debitorului principal, Gheorghian Nicolae, iar această eroare a afectat grav legalitatea și temeinicia hotărârii pronunțate, viciind în mod fundamental încadrarea procesuală și posibilitatea efectivă a instanței de a statua asupra obligației civile deduse judecății.
94. Astfel, obiectul cererii de chemare în judecată l-a constituit executarea dreptului de ipotecă instituit asupra bunului imobil proprietatea Valentinei Bumbu, în temeiul unui contract de ipotecă încheiat între aceasta și reclamanta Gradescova Vladlena. Obligația garantată prin ipotecă rezultă exclusiv din contractele de împrumut încheiate între reclamantă și Gheorghian Nicolae, acesta fiind unic semnatar, beneficiar al sumelor împrumutate și titular al obligației de rambursare.
95. Cu toate acestea, în procesul examinat, Gheorghian Nicolae a fost introdus în mod eronat în calitate de intervenient accesoriu, și nu în calitate de copârât, deși

efectele cererii de chemare în judecată privesc în mod direct neexecutarea de către acesta a obligațiilor contractuale. Or, în conformitate cu prevederile art.art.60 și 61 Cod de procedură civilă, pârât este acea persoană împotriva căreia se formulează pretenții, iar în speță, pretențiile de fond se întemeiază pe neexecutarea de către Gheorghian Nicolae a obligațiilor de restituire a împrumutului.

96. Această calificare procesuală greșită a avut ca efect excluderea debitorului principal din poziția de parte în proces, ceea ce a împiedicat o analiză completă și contradictorie a raportului obligațional principal.

97. Mai mult, stabilirea incorectă a cercului de părți în proces și anume prin neatargerea lui Gheorghian Nicolae în calitate de pârât a împiedicat și exercitarea dreptului apelantei Bumbu Valentina de a formula o acțiune sau apărări corespunzătoare împotriva debitorului principal, inclusiv invocarea unor obiecții asupra valabilității, existenței sau inexistenței obligației de împrumut.

98. Într-un proces în care ipoteca este executată împotriva unui terț garant, în speță apelanta Bumbu Valentina, este esențial ca debitorul principal să fie parte, pentru a permite garantului să invoce, inclusiv pe calea unei cereri reconvenționale, toate apărările și obiecțiile referitoare la obligația garantată.

99. În lipsa participării debitorului principal în calitate de pârât, s-a produs o situație procesuală inechitabilă. Or, apelanta Bumbu Valentina a fost obligată la evacuare și pierderea dreptului de proprietate asupra unui bun, fără ca instanța să analizeze în mod efectiv cine este responsabil pentru neachitarea datoriei și dacă acea datorie poate produce efecte împotriva sa, iar această omisiune contravine principiului aflării adevărului, dar și principiului contradictorialității și dreptului la apărare.

100. Faptul că, împrumutatul Gheorghian Nicolae, debitorul obligației principale născute din contractele de împrumut, trebuia atras în cauză în calitate de copârât și nu de simplu intervenient accesoriu**,** rezultă nu doar din natura obiectivă a raporturilor juridice deduse judecății, ci și din comportamentul procesual convergent al reclamantei/intimate, Gradescova Vladlena.

101. Astfel, din materialele cauzei rezultă că, reclamanta a inițiat și desfășurat demersuri de executare silită a ipotecii atât împotriva apelantei Bumbu Valentina, cât și lui Gheorghian Nicolae, notificându-i în mod repetat în legătură cu neexecutarea obligației garantate și solicitând executarea benevolă a datoriei, iar aceste acțiuni demonstrează în mod indubitabil recunoașterea de către reclamantă a poziției juridice active a lui Gheorghian Nicolae în calitate de debitor principal și, implicit, necesitatea implicării acestuia în calitate de pârât în procesul civil.

102. În acest context, formularea acțiunii exclusiv împotriva apelantei Bumbu Valentina, ipotecară, însoțită de menținerea artificială a lui Gheorghian Nicolae în statutul de intervenient accesoriu, poate fi interpretată ca o strategie procedurală de rea-credință**,** urmărită cu scopul de a exclude dezbaterile judiciare asupra

eventualelor apărări și obiecții legitime pe care le-ar fi putut ridica debitorul principal cu privire la valabilitatea, executarea ori cauzalitatea contractelor de împrumut.
103. Această alegere procesuală afectează grav echilibrul contradictorial al procedurii, limitând dreptul apelantei Bumbu Valentina de a se apăra în mod efectiv, în condițiile în care aceasta nu este parte semnatară a contractelor de împrumut, iar orice apărare pertinentă cu privire la inexistența, nulitatea ori stingerea obligației de bază putea fi eficient formulată doar în contradictoriu cu pârâtul Gheorghian Nicolae.
104. Prin urmare, Colegiul, constată că, cererea de chemare în jduecată a fost formulată într-un cadru procesual viciat, iar lipsa atragerii în calitate de pârât a subiectului obligației principale a condus la o judecată incompletă și contrară principiilor fundamentale de drept procesual civil.
105. Or, potrivit art.62 alin.(1) lit.a) și b) Cod de procedură civilă, coparticiparea procesuală este obligatorie atunci când obiectul litigiului îl constituie drepturile și obligațiile comune ale mai multor părți sau când acestea decurg din aceleași temeiuri de fapt sau de drept.
106. În speță, atât obligația principală, cât și garanția ipotecară derivă din același raport juridic - contractele de împrumut încheiate de Gheorghian Nicolae, fiind astfel întrunite condițiile pentru atragerea sa ca copârât**.**
107. În condițiile în care instanța are atribuția de a asigura legalitatea cadrului procesual și a circumstanțelor importante ce țin de stabilirea raporturilor juridice dintre părți, aceasta avea obligația de a interveni din oficiu pentru a corecta erorile de calificare procesuală, asigurând astfel un proces echitabil, contradictoriu și efectiv, în conformitate cu principiile consacrate de Codul de procedură civilă.
108. Inacțiunea instanței de fond asupra clarificării calităților procesuale în sensul art.62 CPC afectează legalitatea întregului proces.
109. Colegiul constată că, participarea formală, lipsită de rol procesual efectiv, a debitorului principal Gheorghian Nicolae, nu înlocuiește absența sa în calitate de parte obligată.
110. În concluzie, Colegiul civil constată că, neatragerea în proces a lui Gheorghian Nicolae în calitate de pârât a afectat posibilitatea de a stabili pe deplin circumstanțele cauzei, a împiedicat exercitarea deplină a dreptului la apărare Valentinei Bumbu și a condus la adoptarea unei hotărâri nelegale, care plasează răspunderea exclusiv pe seama unei persoane care nu este parte la obligația principală.
111. În temeiul celor expuse și reieșind din ansamblul circumstanțelor reținute, instanța de apel apreciază că, soluția primei instanțe este afectată de vicii esențiale de procedură și de fond, care nu pot fi acoperite în calea apelului, impunându-se, în

mod rezonabil și necesar, casarea hotărârii atacate cu trimiterea cauzei spre rejudecare în fond.
112. La rejudecarea cauzei, instanța de fond va trebui să reevalueze cu diligență statutul procesual al intimatului Gheorghian Nicolae, care figurează în contractele de împrumut ca debitor principal. Din această perspectivă, menținerea calității acestuia de intervenient accesoriu apare ca neconformă cu natura și obiectul litigiului, având în vedere că efectele juridice ale acțiunii se răsfrâng în mod direct asupra obligațiilor ce îi revin acestuia.
113. La fel, instanța de fond urmează să examineze din oficiu, necesitatea introducerii lui Gheorghian Nicolae în calitate de pârât, în vederea respectării cerințelor legale privind contradictorialitatea și echilibrul procesual.
114. Învederează Colegiul că, instanța de fond trebuie să acorde o atenție sporită raportului dintre contractul de ipotecă și obligația principală garantată, respectiv contractele de împrumut, în privința cărora apelanta Bumbu Valentina nu este parte.
115. În acest sens, este de o importanță fundamentală ca instanța să verifice în ce măsură obligația principală, generatoare a executării ipotecii, este opozabilă apelantei și dacă aceasta a avut, în mod efectiv, posibilitatea de a formula obiecții și apărări în raport cu creanța pretinsă.
116. Totodată, prima instanță este chemată să analizeze, cu rigurozitate, criticile formulate de apelantă privind nulitatea contractelor de împrumut și a celor de ipotecă, sub aspectul reprezentării fără împuternicire ori cu depășirea limitelor acesteia.
117. În final, instanța de apel consideră că, la rejudecare, instanța de fond are responsabilitatea de a asigura respectarea dreptului apelantei la apărare, inclusiv posibilitatea de a formula toate obiecțiile pertinente în legătură cu actele juridice invocate, cu natura și întinderea obligațiilor, precum și cu exercitarea dreptului de ipotecă. Toate acestea trebuie realizate într-un cadru procesual clar, coerent și compatibil cu principiile statului de drept și ale unui proces echitabil.
118. Cu titlu de conluzie, Colegiul reține că, erorile admise la examinarea prezentei cauze de către prima instanță constituie temei de casare în temeiul art.388 alin.(2) CPC și impune remiterea cauzei spre rejudecare, cu atragerea debitorului real, Gheorghian Nicolae, în calitate de pârât, astfel încât instanța să poată analiza în mod efectiv fondul raporturilor obligaționale ce au generat instituirea ipotecii și în consecință îndeplnirea condițiilor de executare a ipotecii.
119. În conformitate cu prevederile art.art.385 lit.d), art.388 alin.(1) lit.d), 389-390, 394 CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru, -

D E C I D E:

Se admite apelul declarat de avocatul Isiumbeli Valeriu în interesele

Valentinei Bumbu.

Se casează încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 07 februarie 2023 și hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 16 octombrie 2023, pronunțată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Gradescova Vladlena împotriva Valentinei Bumbu, intervenient accesoriu Gheoghian Nicolae cu privire la executarea dreptului de ipotecă, cu remiterea cauzei la rejudecare în aceiași instanță, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Marina Anton

Judecătorii: Constantin Roșca

Dorin Dulghieru