Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul Glodeni (Judecător: Cristina Rîmari)
Dosarul nr.2a-1118/25 (2-24084223-03-2a-25082025)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil şi de contencios administrativ

D E C I Z I E

04 noiembrie 2025 mun. Bălți

Instanța compusă din:
Președinta completului, judecătoare: Radu Holban
Judecătorii: Mariana Sajin, Svetlana Ghercavii
Grefier: Nadejda Macovei

examinând în ședință judiciară publică apelul declarat de BC ,,Moldova-Agroindbank" SA împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți, sediul Glodeni din 16 aprilie 2025, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de BC "Moldova-Agroindbank" SA în contradictoriu cu Tcaciuc Alexandr, intervenient accesoriu Bogaci Irina, cu privire la exercitarea dreptului de gaj prin transmiterea silită în posesie a bunului imobil în scopul vânzării, evacuarea silită din bunul imobil și compensarea cheltuielilor de judecată (cerința concretizată),-

a c o n s t a t a t:

Pretențiile reclamantului:

La 30 iulie 2024 la Judecătoria Drochia, sediul Glodeni s-a înregistrat cererea de chemare în judecată înaintată de BC "Moldova-Agroindbank" SA către Tcaciuc Alexandr, intervenient accesoriu Bogaci Irina, cu privire la exercitarea dreptului de gaj prin transmiterea silită în posesie a bunului imobil în scopul vânzării, evacuarea silită din bunul imobil și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a invocat faptul că, potrivit contractului de credit nr. 39720 din 21.07.2021 și contractului de credit nr. 41076 din 27.07.2021, Tcaciuc Alexandr a primit de la BC "Moldova-Agroindbank" SA prin intermediul sucursalei Glodeni, credite în sumă totală de 114 040,80 lei.

Reține faptul că, în legătura cu neonorarea de către Tcaciuc Alexandr a obligaţiilor contractuale privind rambursarea creditelor primite şi achitarea dobânzii calculate pentru utilizarea lor, prin cerere de chemare în judecată BC "Moldova-Agroindbank" SA a solicitat judecătoriei Drochia, sediul Glodeni adoptarea unei hotărâri judecătorești privind încasarea de la Tcaciuc Alexandr în

beneficiul BC ”Moldova-Agroindbank” SA a datoriei totale în sumă de 114 040,80 lei, a cheltuielilor privind achitarea taxei de stat în sumă de 3 421,22 lei şi a cheltuielilor de executare a încheierii de asigurare a acţiunii suportate de către bancă în sumă de 3 026,20 lei. Iar prin hotărârea nr.2-520/2023 din 30.06.2023 judecătoria Drochia, sediul Glodeni a satisfăcut integral cererea sus-menționată.

Menționează faptul că, la 21 noiembrie 2023, în temeiul art.673 alin.(2), art.707 alin.(1) lit.b), art.709 alin.(1) Cod civil, BC ”Moldova-Agroindbank” SA a constituit ipoteca legală asupra: terenului cu suprafaţa de 0,214 ha, numărul cadastral *****, casa de locuit individuală, cu suprafaţa de 59,4 m^2 cu numărul cadastral *****, construcţia accesorie, cu suprafaţa de 32.2 m^2 cu numărul cadastral *****, situate în ***** *****, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.8136 din 15.06.2011 (*****) care aparțin cu drept de proprietate Tcaciuc Alexandr; terenul agricol cu suprafața de 1,2036 ha, cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, extravilan în temeiul certificatului de moștenitor nr.1-1861 din 13.12.2021 (*****), certificatului de moștenitor testamentar nr.9034 din 23.08.2016 (*****) și contractului nr.1-1862 din 13.12.2021(*****); terenul agricol cu suprafața de 0,591 ha, cu numărul cadastral *****, amplasat în în *****, extravelan în temeiul certificatului de moștenitor nr. 1-1861 din 13.12.2021 (*****), contractului nr.1-1862 din 13.12.2021 (*****) și titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.***** din 16.09.1999 (*****); terenul agricol cu suprafața de 0,4973 ha, cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, extravilan în temeiul de moștenitor nr.1-1861 din 13.12.2021 (*****), contractului nr.1-1862 din 13.12.2021 (*****), și titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.4834302073 din 16.09.1999 (*****).

La 23 aprilie 2024, în temeiul art.744 alin.(1), art.744 alin.(2) lit.b) și art.752 alin.(1) Cod civil, BC ”Moldova-Agroindbank” SA l-a notificat pe Tcaciuc Alexandr, despre intenția sa de exercitare a dreptului de ipotecă şi ulterior a înregistrat avizul de executare în registrul bunurilor imobile.

În termenul fixat în aviz de reclamanta, expediat în corespundere cu prevederile art.754 alin.(1) lit.a), art.755 alin.(1) lit.b), art.757 alin.(1) lit.a) Cod civil, pârâtul Tcaciuc Alexandr nu a achitat benevol datoria faţă de bancă şi nu a transmis benevol băncii în posesie bunul imobil ipotecat pentru a fi vândut. Până în prezent datoria faţă de BC ”Moldova-Agroindbank” SA a fost achitată parțial. Astfel, la data de 26.07.2024 datoria lui Tcaciuc Alexandr față de bancă, aferentă hotărârii judecătorești menționate constituia suma de 92 591,55 lei. Conform art.3 pct.1) lit.e^1 din Legea taxei de stat, pentru cererile privind exercitarea dreptului de gaj taxa de stat constituie 0,5% din valoarea estimativă stabilită de părţi pentru bunul gajat sau din valoarea creanței garantate.

În drept acțiunea este întemeiată în baza art. art.673, 707, 709, 744, 752, 754, 755, 757 Cod civil; art.4); anexa nr.1 p.1.10 din Legea taxei de stat; art. art.33, 331, 38, 166 Codul de procedură civilă.

Reclamantul, solicită transmiterea în posesia BC ”Moldova-Agroindbank” SA pentru realizarea silită bunurile imobile: terenul cu suprafaţa de 0,214 ha, numărul cadastral *****; casa de locuit individuale, cu suprafaţa de 59,4 m2 cu numărul cadastral *****; construcţia accesorie, cu suprafaţa de 32.2 m2 cu numărul cadastral *****, situate în ***** *****; terenul agricol cu suprafața de 1,2036 ha, cu numărul cadastral *****, amplasat în *****; terenul agricol cu suprafața de 0,591 ha, cu numărul cadastral *****, amplasat în *****; terenul agricol cu suprafața de 0,4973 ha, cu numărul cadastral *****, amplasat în *****., cu evacuarea lui Tcaciuc Alexandr și/sau a altor persoane, a bunurilor lor din imobilul transmis în posesia băncii și încasarea de la Tcaciuc Alexandr, în beneficiul BC ”Moldova-Agroindbank” SA a cheltuielilor privind achitarea taxei de stat în sumă de 3 327,72 lei.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Glodeni din 16 aprilie 2025 s-a respins, ca neîntemeiată, cererea de chemare în judecată, înaintată de BC ”Moldova-Agroindbank” SA către Tcaciuc Alexandr, intervenient accesoriu Bogaci Irina cu privire la exercitarea dreptului de gaj prin transmiterea silită în posesie a bunului imobil în scopul vânzării, evacuarea silită din bunul imobil și compensarea cheltuielilor de judecată (cerința concretizată).

Solicitarea apelantului:

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond, la 24 aprilie 2025 BC ”Moldova-Agroindbank” SA a contestat hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Glodeni din 16 aprilie 2025 cu apel, solicitând casarea hotărârii contestate și emiterea unei noi soluții privind admiterea în totalitate a acțiunii înaintate de BC ”Moldova-Agroindbank” SA.

La 25 septembrie 2025 apelantul BC ”Moldova-Agroindbank” SA a expediat cerere de apel motivat cu aceleași solicitări. (f.d.105-113)

Prin încheierea Curții de Apel Nord din 01 octombrie 2025 s-a acceptat apelul spre examinare și s-a numit ședința de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare pentru data de 28 octombrie 2025, ora 10:00. (f.d.129)

Argumentele părților:

În motivarea apelului, apelanta BC ”Moldova-Agroindbank” SA consideră faptul că, hotărârea Judecătoriei Bălţi, sediul Glodeni nr.2-492/2024 din

16.04.2025 este neîntemeiată, şi pasibilă casării.

Indică faptul că, ipoteca legală nu este un contract sau o înţelegere între părţi, ci un drept real care apare automat în favoarea unui creditor, prin prevederea expresă a legii. Astfel legiuitorul a prevăzut, că în anumite situaţii, creditorul care deţine o creanţă are automat o ipotecă asupra bunului, singura condiţie pentru constituirea ipotecii legale fiind înregistrarea în Registrul Bunurilor Imobile a avizului de constituire a ipotecii legale. În cazul constituirii ipotecii legale nu există negociere privind bunul ipotecat spre deosebire de ipoteca convenţională (unde părţile negociază şi stabilesc condiţiile garanţiei, inclusiv valoarea bunului conform art.684 alin.(4), lit.d) din Codul civil), la ipoteca legală nu există o negociere sau o convenţie prealabilă. Raportul de evaluare serveşte la stabilirea valorii în vederea garantării unei creanţe doar la constituirea ipotecii contractuale (convenţionale). Raportul de evaluare este necesar a fi întocmit şi are rolul de a furniza informaţia necesară privind valoarea de înlocuire a imobilului în vederea asigurării bunului ipotecat în beneficiul creditorului ipotecar, la valoarea de înlocuire conform art.729 alin.(1) din Codul civil, doar în cazul constituirii ipotecii convenţionale (contractuale).

Consideră că, Legislaţia în vigoare nu prevede obligativitatea existenței unui raport de evaluare la constituirea ipotecii legale, ceea ce de fapt contează la constituirea ipotecii legale este existența creanţei garantate (art.709 alin.1) și (2) din Codul civil).

Menționează că, în instanţa de fond BC ”Moldova-Agroindbank” SA a probat existenţa creanţei băncii nestinse conform hotărârii Judecătoriei Bălţi, sediul Glodeni nr.2- 492/2024 din 16.04.2025.

BC ”Moldova-Agroindbank” SA consideră eronată alegaţia instanţei de fond privind obligativitatea întocmirii unui raport de evaluare la constituirea ipotecii legale, prin invocarea prevederilor art. 678 din Codul civil, or, legiuitorul în articolul în cauză doar stabileşte expres, că evaluarea trebuie să fie făcută de un evaluator autorizat - nu poate fi făcută arbitrar de către părţile contractului de ipotecă, ci trebuie să fie întocmit un raport oficial de evaluare realizat de un specialist, conform legislaţiei în vigoare privind activitatea de evaluare, valorile de piaţă de înlocuire fiind necesare la încheierea contractelor de ipotecă (ipotecă convenţională) în conformitate cu prevederile art. 684 alin.(4), lit.d) din Codul civil, inclusiv în vederea respectării prevederilor privind asigurarea bunului ipotecat art. 729 alin.(1) din Codul civil. În cazul constituirii ipotecii legale, evaluarea devine necesară doar la etapa valorificării bunurilor ipotecate/gajate. Astfel, după preluarea în posesie a bunului ipotecat/gajat, pentru a-şi recupera creanţa creditorul gajist trebuie să vândă bunurile gajate/ipotecate fără întârziere nejustificată, la un preţ comercial rezonabil la data vânzării, ţinând cont de

interesele debitorului gajist, în conformitate cu prevederile art. 764 alin.(2), art. 769 din Codul civil. Abia la acestă etapă este nevoie să se ştie cât valorează bunul, caz în care se întocmeşte raportul de evaluare, pentru a asigura o vânzare corectă şi transparentă.

Menţionează faptul că, însăşi instanța de fond în pct.45 din motivarea hotărârii a menţionat, că „la exercitarea dreptului de ipotecă prin transmiterea silită a bunului imobil, creditorul urmează în mod obligatoriu să evalueze valoarea de piaţă a acestuia şi să distingă nivelul de proporționalitate dintre creanţă şi valoarea bunului, ţinând cont de faptul, că dreptul de proprietate este garantat şi inviolabil, în sens că nu poate fi încălcat de nimeni, iar exproprierea urmează a fi realizată în condiţiile legii.

BC ”Moldova-Agroindbank” SA confirmă faptul că, conform procedurilor interne ale băncii, după preluarea în posesie a bunurilor ipotecate/gajate, banca solicită evaluarea acestor bunuri de către evaluatori independenţi, pentru a putea fi stabilite valorile de piaţă înlocuire şi lichidare, acţiunile respective fiind necesare pentru stabilirea preţurilor de expunere spre vânzare a bunurilor în cauză şi pentru a putea fi respectat principiul vânzării la preţuri comerciale rezonabile, aşa cum prevede art. 764 alin.(2) din Codul civil. Astfel, esenţa gajului ca garanţie a asigurării obligaţiunii de bază constă în dreptul creditorului gajist de a comercializa obiectul gajat preluat în posesie şi de a direcţiona mijloacele băneşti obţinute la achitarea datoriei garantate cu gaj, strict în mărime ce nu depăşeşte suma datoriei garantate, cu transmiterea către debitorul gajist a surplusului de mijloace băneşti obţinute după acoperirea datoriei în vederea respectării prevederilor art. 769 alin.(1)-(3) din Codul civil.

Menționează că, urmărirea bunurilor ipotecate, indiferent de valoarea bunurilor ipotecate este întemeiată, atât timp cât debitorul nu-şi onorează obligaţiile faţă de creditorul BC ”Moldova-Agroindbank” SA şi înregistrează datorii conform hotărârii judecătoreşti în temeiul căreia a fost constituită ipoteca legală. Astfel, pentru transmiterea silită a bunurilor în posesia creditorului gajist nu are relevanţă care ar fi valoarea bunurilor ipotecate/gajate pentru a decide transmiterea acestora în posesia creditorului, respectiv contează doar existenţa creanţei garantate nestinse.

Deasemenea BC ”Moldova-Agroindbank” SA consideră eronate alegaţiile instanţei de judecată menţionate în pct. 42, 43 şi 44 din motivarea hotărârii, precum că transmiterea în posesia creditorului ipotecat a bunurilor ipotecate ar constitui lipsirea de proprietate a pârâtului, or, banca prin cererea de chemare în judecată a solicitat instanţei transmiterea în posesia sa a bunurilor ipotecate, pentru vânzare, conform prevederilor art. 744 din Codul civil.

Totodată, reține că, conform prevederilor art. 753, alin.(1) şi (2) din Codul civil, până la momentul vânzării bunului luat în posesie de creditorul gajist, Debitorul gajist se poate opune vânzării bunurilor plătind creanţa garantată, respectiv până la data vânzării de către creditor a bunurilor gajate/ipotecate proprietar al bunurilor în cauză este debitorul ipotecar/gajist.

În contextul celor expuse, BC ”Moldova-Agroindbank” SA consideră, că instanţa de judecată neîntemeiat a respins cerinţa băncii privind transmiterea în posesia sa a bunurilor asupra cărora a fost instituită ipotecă legală şi cerinţa în partea încasării de la pârât a taxei de stat în sumă de 3 327,72 lei, a taxei de timbru în sumă de 200 lei şi a cheltuielilor privind citarea publică a pârâtului în sumă de 185 lei.

Apelanta BC ”Moldova-Agroindbank” SA solicită admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Bălţi, sediul Glodeni nr.2-492/2024 din 16.04.2025 cu emiterea unei noi hotărâri prin care să se dispună: transmiterea în posesia BC ”Moldova-Agroindbank” SA pentru a fi vândute silit: a terenului cu suprafaţa de 0,214 ha. nr. cadastral *****, casei de locuit individuale cu suprafaţa de 59.4 m2, nr. cadastral *****, construcţiei accesorii cu suprafaţa de 32.2 m2, nr. cadastral ***** amplasate în *****, *****; a terenului agricol cu suprafaţa de 1,2036 ha, nr. cadastral *****, amplasat în *****, *****, extravilan; a terenului agricol cu suprafaţa de 0,591 ha, nr. cadastral *****, amplasat în *****, *****; a terenului agricol cu suprafaţa de 0,4973 ha, nr. cadastral *****, amplasat în *****, *****, extravilan. Încasarea de la Tcaciuc Alexandr în beneficiul BC ”Moldova-Agroindbank” SA a cheltuielilor judiciare suportate în instanţa de fond aferent achitării taxei de stat în sumă de 3 327,72 lei, taxei de timbru în sumă de 200 lei, cheltuielilor judiciare în sumă de 185 lei, precum şi a taxei de stat în sumă de 2 828,56 lei şi a taxei de timbru de 200 lei, achitate la depunerea cererii de apel.

Declarațiile participanților la proces în ședința de judecată:

În ședința instanței de apel s-a prezentat reprezentantul apelantului BC „Moldova-Agroindbank” SA, Bejenari Sergiu care a solicitat admiterea cererii de apel cu casarea hotărârii primei instanțe și pronunțarea unei noi hotărâri prin care să fie dispusă transmiterea în posesia BC ”Moldova-Agroindabank” S.A. pentru a fi vândute silit: terenul cu suprafaţa de 0,214 ha. nr. cadastral *****, casei de locuit individuale cu suprafaţa de 59.4 m2, nr. cadastral *****, construcției accesorii cu suprafața de 32.2 m2, nr. cadastral ***** amplasate în *****, *****; a terenului agricol cu suprafața de 1,2036 ha, nr. cadastral *****, amplasat în *****, *****, extravilan; a terenului agricol cu suprafaţa de 0,591 ha, nr. cadastral *****, amplasat în *****, *****; a terenului agricol cu suprafaţa de 0,4973 ha, nr. cadastral *****, amplasat în *****, *****, extravilan. Încasarea de la Tcaciuc

Alexandr în beneficiul BC ”Moldova-Agroindbank” S.A. a cheltuielilor judiciare suportate în instanţa de fond aferent achitării taxei de stat în sumă de 3 327,72 lei, taxei de timbru în sumă de 200 lei, cheltuielilor judiciare în sumă de 185 lei, precum şi a taxei de stat în sumă de 2 828,56 lei şi a taxei de timbru de 200 lei, achitate la depunerea cererii de apel.

Suplimentar, a invocat faptul că, posesia și folosința bunurilor gajate nu poate fi afectată față de alte bunuri ale intimatului Tcaciuc Alexandr, ultimul dacă va achita datoria, bunurile gajate nu se vor scoate la vânzare. Apelantul solicită deposedarea la toate bunurile gajate a intimatului, evacuare, iar evaluarea acestora bunuri se face ulterior când se scot la vânzare.

Intimatul Tcaciuc Alexandr și intervenientul accesoriu Bogaci Irina fiind citați legal despre locul, data şi ora şedinţei nu s-au prezentat iar motivele neprezentării sale nu au anunțat instanța de judecată.

În temeiul art.379 alin. (2) Cod procedură civilă, Colegiul civil a dispus examinarea cauzei în absența participanților la proces citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei.

Aprecierea instanței de apel :

Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces şi a materialelor din dosar, Colegiul consideră apelul declarat drept neîntemeiat şi care urmează a fi respins din următoarele motive.

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

Colegiul civil reţine că, dispozitivul hotărârii contestate a fost pronunţată la 16 aprilie 2025 (f.d.78), iar apelul preliminar a fost declarat la 24 aprilie 2025 (f.d.86), fiind înregistrat la Judecătoria Bălți, sediul Glodeni cu nr. 2405, prin urmare apelul este declarat în termenul legal stipulat la art.362 Cod procedură civilă.

Potrivit art. 385 alin.(1) lit.a) Cod de procedură civilă *instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe*.

Potrivit art. 373 Cod de procedură civilă, *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. 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 instanţa de apel de către participanţii la proces. Instanţa de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanţe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei.

În temeiul art.130 Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.*

Potrivit art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, *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.*

Colegiul civil consideră că, fiind investită cu judecarea cauzei în speță, prima instanță, reieșind din temeiurile şi obiectul acțiunii, cu aplicarea corectă a legii materiale, care guvernează raportul juridic litigios, stabilind circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei şi apreciind probele prezentate de părți conform prevederilor art.130 Cod de procedură civilă, corect a ajuns la concluzia respingerii acțiunii înaintate de BC „Moldova-Agroindbank" SA.

Astfel, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord nestabilind careva temeiuri de casare a hotărârii contestate ajunge la concluzia de a o menține din următoarele considerente.

Așadar, potrivit regulilor unui proces echitabil, reținând-se rolul determinant al concluziilor instanței de apel, ultima are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii și să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare.

La fel, potrivit recomandărilor avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, o motivație și o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești și un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate.

Instanța de apel menționează că art.6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de a-și argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent și unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare și dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în fața eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

În conformitate cu prevederile art.501 alin.(1), (2) Cod civil prevede că, *proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.*

Potrivit art.10 alin.(1) Cod civil, *persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.*

Art.13 alin.(1), (2) Cod civil, *niciun drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept). În cazul abuzului de drept, instanţa de judecată, ţinând cont de natura şi consecinţele acestuia, refuză titularului în apărarea dreptului subiectiv exercitat abuziv sau, după caz, îl obligă la încetarea exercitării abuzive, mai mult că, alin.(3) al acestui articol prevede că, dacă abuzul de drept a dus la încălcarea dreptului subiectiv al unei alte persoane, aceasta poate cere repararea prejudiciului cauzat.*

Conform art.667 alin.(1) Cod civil, *gajul este dreptul real în al cărui temei titularul (creditorul gajist) poate pretinde, din valoarea obiectului gajului, satisfacerea creanțelor sale garantate cu preferință față de ceilalți creditori ai titularului obiectului gajului (debitorul gajist).*

Potrivit art.673 alin.(2), (3) Cod civil, *gajul este convențional sau legal. Ipoteca apare în momentul înregistrării.*

Conform art.674 alin.(1) Cod civil, *ipoteca se înregistrează în registrul bunurilor imobile. În cazul în care modificarea contractului de ipotecă conduce la modificarea datelor înregistrate în registrul bunurilor imobile, modificările respective trebuie înregistrate conform procedurii stabilite pentru înregistrarea ipotecii.*

Art.677 alin.(1) Cod civil, *obiectul ipotecii poate fi unul sau mai multe bunuri imobile prezente sau viitoare ce pot fi individualizate prin numere cadastrale separate.*

Potrivit art.678 Cod civil, *valoarea de piață și de înlocuire a obiectului ipotecii trebuie să fie stabilită printr-un raport de evaluare întocmit de către un evaluator, în conformitate cu legislația privind activitatea de evaluare.*

Art.709 alin.(1), (2) Cod civil prevede că, *creditorul în a cărui favoare a fost emisă o hotărâre judecătorească cu privire la încasarea unei sume de bani poate obține un gaj legal asupra unui bun, mobil sau imobil, al debitorului său. Gajul legal se constituie prin înregistrarea unui aviz, în care se indică bunul gajat și mărimea creanței, iar în cazul pensiei sau al pensiei de întreținere – mărimea plăților periodice și coeficientul de indexare. La aviz se anexează o copie autentificată de pe hotărârea judecătorească și dovada aducerii avizului la cunoștința debitorului.*

Conform prevederilor art.752 alin.(1) Cod civil, *creditorul gajist care intenționează să exercite dreptul de gaj trebuie să notifice acest fapt prin transmiterea unui aviz de executare debitorului gajist și, după caz, debitorului obligației garantate, terțului care deține bunul gajat, debitorului obligației patrimoniale gajate, altor creditori gajiști și altor creditori care au înștiințat creditorul gajist despre drepturile lor asupra bunurilor gajate sau le-au înregistrat în registrul garanțiilor sau, în cazul ipotecii, în registrul bunurilor imobile. (7) În cazul neprezentării debitorului gajist sau altui destinatar potrivit alin.(1) în termenul indicat în informația publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, acesta se consideră notificat de la data expirării termenului-limită de primire a avizului de executare.*

Art.755 alin.(1) Cod civil, *creditorul gajist poate prelua în posesie bunul corporal gajat dacă: a) debitorul gajist a consimțit, în contractul de gaj sau altfel, asupra intrării benevole a creditorului gajist în posesia bunului; și b) creditorul gajist a transmis avizul de executare a gajului persoanelor indicate la art. 752 alin. (1) și a înregistrat avizul de executare conform art. 752 alin. (9). (2) În cazul în care bunul gajat este accesoriu unui bun imobil, creditorul gajist poate să-l separe din bunul imobil dacă debitorul gajist și-a exprimat consimțământul în formă scrisă. (3) Actul de transmitere în posesie a bunului corporal gajat va conține lista bunurilor transmise și va fi semnat de debitorul gajist și creditorul gajist. În cazul în care debitorul gajist nu este prezent la luarea în posesie a bunurilor de către creditorul gajist sau refuză să semneze actul de transmitere, creditorul gajist are obligația de a trimite debitorului gajist, la adresa indicată în registrul garanțiilor, o copie a actului de transmitere.*

Potrivit prevederilor art.756 Cod civil, *transmiterea benevolă în posesie a bunului ipotecat se face în baza unui acord privind transmiterea benevolă în posesiune a bunului ipotecat, încheiat în formă autentică între creditorul ipotecar*

și debitorul ipotecar, în orice moment convenit de părți. Dispozițiile art. 755 nu se aplică transmiterii benevole în posesie a bunului imobil ipotecat.

Din analiza materialelor cauzei s-a constatat cu certitudine că, potrivit hotărârii Judecătoriei Drochia, sediul Glodeni din 30 iunie 2023 a fost admisă acțiunea înaintată de BC ”Moldova-Agroindbank” SA în contradictoriu cu Tcaciuc Alexandr cu privire la încasarea datoriei, fiind încasat, de la Tcaciuc Alexandr în beneficiul BC ”Moldova-Agroindbank” SA datoria în suma totală de 114.040,80 lei (conform contractului de credit bancar nr.39720 din 21.07.2021 în sumă de 41.346,01 lei și contractului de credit bancar nr.41076 din 27.07.2021 în sumă de 72. 946,79 lei) și cheltuielile de judecată în sumă de 6.447,42 lei. Respectiva hotărâre fiind irevocabilă (f.d.9-10).

În baza extrasului din Registrul bunurilor imobile se constată faptul că, bunurile imobile cu numărul cadastrale: ***** - teren pentru construcții cu suprafața de 0,214 ha, ***** – casă de locuit individuală cu suprafața de 59,4 m.p., ***** – construcție accesoriu cu suprafața de 32,2 m.p., ***** – teren agricol cu suprafața de 1,2036 ha, ***** - teren agricol cu suprafața de 0,591 ha , ***** - teren agricol cu suprafața de 0,4973 ha, toate situate în *****, sunt înregistrate cu drept de proprietate după Tcaciuc Alexandr. (f.d.15-20)

Conform copiei buletinului de identitate seria/nr.A09068937 eliberat de OF09 la 14.03.2011 cu fișă de însoțire RAAI0191661 pe numele lui Tcaciuc Alexandr, a.n.*****, IDNP *****, acesta la 21.10.2009 sub nr.13 la ********** a înregistrat căsătoria cu Bogaci Irina, născută la *****. (f.d.21)

Astfel, potrivit prevederilor art.19-20 Codul familiei, bunurile imobile cu numărul cadastral *****, ***** și ***** sunt proprietate comună în devălmășie și urmărirea acestora se face cu respectarea prevederilor art.24 Codul familiei.

La 03 aprilie 2024, conform prevederilor art.709 alin.(1), (2) Cod civil, BC ”Moldova-Agroindbank” SA a înregistrat la IP ”Agenția Servicii Publice” SCT Glodeni, Avizul privind constituirea ipotecii legale în temeiul hotărârii Judecătoriei Drochia, sediul Glodeni, nr.2-520/2023 din 30.06.2023 privind încasarea datoriei în sumă totală de 114 040,80 lei și a cheltuielilor de judecată în sumă de 6 447,42 lei, fiind solicitată constituirea ipotecii legale asupra bunurilor imobile: terenului cu suprafaţa de 0,214 ha, numărul cadastral *****; casei de locuit individuale, cu suprafaţa de 59,4 m^2 cu numărul cadastral *****; construcției accesorie, cu suprafaţa de 32.2 m^2 cu numărul cadastral *****, situate în ***** *****; terenul agricol cu suprafața de 1,2036 ha, cu numărul cadastral *****, amplasat în *****; terenul agricol cu suprafața de 0,591 ha, cu numărul cadastral *****, amplasat în *****; terenul agricol cu suprafața de 0,4973 ha, cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, care aparțin cu drept de proprietate Tcaciuc Alexandr. (copia la f.d.11)

Conform art.752 alin.(1) Cod civil, la 23 aprilie 2024, Avizul de executare a ipotecii a fost expediat în adresa pârâtului Tcaciuc Alexandr (copia la f.d.12), fiind recepționat de pârâtul Tcaciuc Alexandr la 30.04.2024. (copia avizului la f.d.13)

Ca urmare, la 30 iulie 2024 la Judecătoria Drochia, sediul Glodeni s-a înregistrat cererea de chemare în judecată înaintată de BC ”Moldova-Agroindbank” SA în contradictoriu cu Tcaciuc Alexandr, intervenient accesoriu Bogaci Irina, cu privire la exercitarea dreptului de gaj prin transmiterea silită în posesie a bunului imobil în scopul vânzării, evacuarea silită din bunul imobil și compensarea cheltuielilor de judecată. (f.d.3-4)

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Glodeni din 16 aprilie 2025 s-a respins, ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată, înaintată de BC ”Moldova-Agroindbank” SA în contradictoriu cu Tcaciuc Alexandr, intervenient accesoriu Bogaci Irina cu privire la exercitarea dreptului de gaj prin transmiterea silită în posesie a bunului imobil în scopul vânzării, evacuarea silită din bunul imobil și compensarea cheltuielilor de judecată (cerința concretizată). (f.d.78)

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond, la 24 aprilie 2025 BC ”Moldova-Agroindbank” SA a contestat hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Glodeni din 16 aprilie 2025 cu apel, solicitând casarea hotărârii contestate și emiterea unei noi soluții privind admiterea în totalitate a acțiunii înaintate de BC ”Moldova-Agroindbank” SA. (f.d.86)

Verificând legalitatea și temeinicia hotărârii primei instanțe contestate în raport cu prevederile aplicabile la caz și criticile aduse în cererea de apel, instanța de apel constată că instanța de fond a dat o apreciere corectă raportului juridic stabilit între părți, a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, concluziile instanței de fond expuse în hotărâre fiind în corespundere cu probele administrate, iar normele de drept material au fost aplicate corect.

La caz, Colegiul civil va reține că, potrivit art.118 alin.(1) Cod de procedură civilă, sarcina probei revine părții care invocă un drept, în speță se reține că, reclamantului BC „Moldova-Agroindbank” SA deși a făcut dovada existenței creanței și a înregistrării ipotecii legale, nu a probat condițiile esențiale pentru exercitarea efectivă și proporțională a dreptului de ipotecă, respectiv valoarea bunurilor urmărite.

Tot aici, instanța de fond în mod corect a reținut, că simpla înregistrare a ipotecii legale nu este suficientă pentru a justifica transmiterea silită în posesie a bunurilor imobile, în lipsa îndeplinirii condițiilor legale cumulative prevăzute de Codul civil.

Or, în coroborare cu prevederile art.678 Cod civil, valoarea de piață și de înlocuire a obiectului ipotecii trebuie să fie stabilită printr-un raport de evaluare întocmit de către un evaluator, în conformitate cu legislația privind activitatea de evaluare. Această cerință nu are un caracter formal, ci constituie o garanție legală a respectării principiului proporționalității între creanță și bunul supus executării, astfel, reclamantul nu a prezentat niciun raport de evaluare iar în acest sens, instanța nu a avut posibilitatea să verifice dacă executarea urmărită este adecvată și necesară pentru realizarea creanței cât și faptul că, lipsa evaluării face imposibilă aprecierea caracterului rezonabil al măsurii solicitate.

Prin prisma normelor menționate, Colegiul civil reține că, esența gajului ca garant al asigurării obligațiunii de bază constă în dreptul creditorului gajist de a cere comercializarea obiectului gajului și a i se transmite mijloacele bănești primite de la această comercializare în mărime ce nu depășește suma datoriei conform obligațiunii garantate, iar dacă suma obținută de la comercializarea obiectului de gaj va fi mai mică decât suma datoriei, conservă o creanță neprivilegiată pentru diferența datorată de debitorul său. În temeiul acestor raționamente nu poate fi reținută alegația apelantului precum că, este nefondată și ilegală constatarea instanței de fond cu privire la obligativitatea evaluării valorii de piață a bunurilor imobile în cazul în care se pretinde la exercitarea silită a dreptului de ipotecă.

Corespunzător, Colegiul civil menționează că, la inițierea executării dreptului de ipotecă – 03 aprilie 2024, suma datorată a obligației garantate prin hotărârea judecătoriei Drochia sediul Glodeni din 30 iunie 2023 constituia 120.488,22 lei iar la înaintarea acțiunii în judecată din speță datoria aferentă conform hotărârii judecătorești menționată, constituie suma de 92.591,55 lei.

Subsecvent, Colegiul civil va reține ca una justă concluzia instanței de fond că deși procedural reclamantul și-a înregistrat dreptul de ipotecă prin înregistrarea în Registrul bunurilor imobile, acesta nu a prezentat un careva raport de evaluare privind valoarea de piață și de înlocuire a obiectului ipotecii și anume în privința bunurilor imobile din speță, or, după cum s-a reținut potrivit prevederilor art.678 Cod civil se indică asupra obligativității evaluării obiectului ipotecii, nefiind suficient doar înregistrarea dreptului de ipotecă întru exercitarea dreptului de ipotecă prin transmiterea silită a bunurilor imobile cu evacuarea persoanelor.

Mai mult ca atât, din prevederile art.667 alin.(1) Cod civil, reclamantul poate pretinde din valoarea obiectului gajului satisfacerea creanțelor sale, adică valoarea creanței creditorului urmează a fi raportată la valoarea bunului debitorului în privința căruia se solicită transmiterea silită și evacuarea silită a tuturor persoanelor din imobilele respective, or, la caz până la data înaintării acțiunii în instanța de judecată pârâții au efectuat unele achitări la contractele de credit (faptul dat este invocat în cerere de chemare în judecată de către reclamant) și în sensul

dat se stabilește o disproporționalitate dintre suma creanței reclamantului pretinsă la 30 iunie 2023 (f.d.9) și dreptul de proprietate a pârâtului deținut în coraport cu bunurile imobile din speță gajate: terenului cu suprafaţa de 0,214 ha, numărul cadastral *****; casei de locuit individuale, cu suprafaţa de 59,4 m2 cu numărul cadastral *****; construcției accesorie, cu suprafaţa de 32.2 m2 cu numărul cadastral *****, situate în ***** *****; terenul agricol cu suprafața de 1,2036 ha, cu numărul cadastral *****, amplasat în *****; terenul agricol cu suprafața de 0,591 ha, cu numărul cadastral *****, amplasat în *****; terenul agricol cu suprafața de 0,4973 ha, cu numărul cadastral *****, amplasat în *****.

Deci, în mod corect, instanța de fond a constatat că în lipsa evaluării, exercitarea dreptului de ipotecă devine arbitrară, contrar dispozițiilor legale imperative.

Totodată, în lipsa evaluării, dar totodată ținând cont de natura și numărul bunurilor urmărite, instanța de fond corect a constatat o disproporționalitate evidentă între valoarea creanței și atingerea adusă dreptului de proprietate al pârâtului, constatare ce se înscrie în marja de apreciere a instanței de judecată.

În aceeași ordine de idei, la fel s-a reținut corect că o parte dintre bunurile urmărite constituie proprietate comună în devălmășie a soților, dobândită în timpul căsătoriei, iar reclamantul nu a făcut dovada împărțirii acestora, a stabilirii cotelor - părți ori a faptului că obligația personală a pârâtului ar fi sporit patrimoniul comun, condiții indispensabile pentru urmărirea bunurilor comune potrivit art.19-20 și art.24 din Codul familiei.

În aceste circumstanțe, exercitarea dreptului de ipotecă de către reclamant, fără respectarea cerințelor legale și cu afectarea excesivă a dreptului de proprietate al pârâtului, a fost corect calificată de instanța de fond ca fiind una abuzivă, în sensul art.10 și art.13 Cod civil, motiv pentru care protecția juridică solicitată nu putea fi acordată.

Prin urmare, soluția instanței de fond de a respinge cererea de chemare în judecată privind executarea dreptului de ipotecă prin transmiterea silită în posesie a bunurilor imobile, precum și cererea subsecventă de evacuare silită, este legală, temeinică și pe deplin justificată, fiind rezultatul unei aplicări corecte a normelor de drept material și procesual.

În continuare, Colegiul conchide, că nu pot fi reținute argumentele apelantului BC „Moldova-Agroindbank” SA, precum că, în cazul constituirii ipotecii legale, evaluarea bunurilor devine necesară doar la etapa valorificării bunurilor ipotecate/gajate, întrucât o asemenea interpretare contravine dispozițiilor exprese ale Codului civil, precum și finalității instituției ipotecii.

Or, după cum s-a reținut supra prevederile art.678 Cod civil, instituie obligația stabilirii valorii de piață și a valorii de înlocuire a obiectului ipotecii prin

raport de evaluare, fără a distinge între ipoteca convențională și ipoteca legală și fără a condiționa această obligație de etapa valorificării bunului. Or, interpretarea propusă de apelant este lipsită de suport legal.

Mai mult, evaluarea bunului ipotecat este indispensabilă nu doar pentru valorificarea acestuia, ci și pentru a permite instanței să verifice, încă de la etapa exercitării dreptului de ipotecă prin transmiterea silită în posesie, respectarea principiului proporționalității dintre creanță și ingerința adusă dreptului de proprietate al debitorului. Iar a admite contrariul ar însemna să se permită o ingerință excesivă și necontrolată în dreptul de proprietate, garantat de art.501 Cod civil.

În speță, solicitarea apelantului de a obține transmiterea silită în posesie a unui număr considerabil de bunuri imobile, inclusiv a locuinței pârâtului, în lipsa oricărei evaluări, împiedică instanța să aprecieze dacă măsura solicitată este necesară și adecvată scopului urmărit, respectiv satisfacerea creanței or exercitarea dreptului de ipotecă nu poate avea un caracter automat și nelimitat, ci trebuie realizată cu respectarea exigențelor legale și a bunei-credințe.

Prin urmare, Colegiul reține că evaluarea bunurilor ipotecate constituie o condiție esențială pentru exercitarea dreptului de ipotecă, inclusiv în cazul ipotecii legale, iar lipsa acesteia justifică pe deplin soluția instanței de fond de respingere a acțiunii ca neîntemeiată.

Deci, după cum a fost indicat anterior, instanța de fond corect a stabilit starea de fapt, corect a identificat și a aplicat cadrul legal, corect a soluționat litigiul și a pronunțat o hotărâre întemeiată potrivit pretențiilor înaintate de părțile litigiului.

Ca consecință, argumentele părții apelante, privind incorectitudinea soluției date de instanța de fond, sunt neîntemeiate și formale, deoarece vin în contradicție cu circumstanțele cauzei, pretențiile înaintate și cadrul legal ce reglementează raportul juridic litigios, dedus judecății.

Cu referire la solicitarea apelantului privind evacuarea silită din bunurile imobile, aceasta fiind subsecventă cerinței cu privire la executarea dreptului de ipotecă prin transmiterea silită în posesie a bunurilor imobile, la fel corect a fost respinsă de către instanța de fond. Or, art.90 alin.(2) lit.d) Cod de executare prevede reglementarea consecutivității urmăririi bunurilor, iar bunul imobil în care domiciliază debitorul urmează a fi urmărit în ultimul rând iar satisfacerea creanței conform art.667 alin.(1) Cod civil, apelantul poate pretinde din valoarea obiectul gajat ceia ce prezumă că valoarea creanței creditorul urmează a fi raportată la valoarea bunului debitorului în privința căreia se solicită deposedarea și evacuarea silită a tuturor persoanelor din imobilul casa de locuit, însă în speță lipește o evaluare.

În final, dat fiind faptul că, apelanta nu a invocat alte motive în necesitatea anulării hotărârii pronunțate de prima instanță și deoarece aceasta nu a demonstrat temeinicia pretențiilor sale din cererea de apel, conținând formulări declarative și reducându-se, în mare parte, la critici formale în privința soluției instanței de fond Colegiul va respinge apelul depus de BC „Moldova-Agroindbank" SA, ca fiind unul neîntemeiat și va a menține hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Glodeni din 16 aprilie 2025, fără modificări.

Conducându-se de prevederile art.385 lit.a) Cod de procedură civilă, Colegiul Civil şi de contencios administrativ al Curții de Apel Nord,-

D E C I D E :

Se respinge apelul declarat de BC „Moldova-Agroindbank" SA împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți, sediul Glodeni din 16 aprilie 2025.

Se menține hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Glodeni din 16 aprilie 2025, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de BC "Moldova-Agroindbank" SA în contradictoriu cu Tcaciuc Alexandr, intervenient accesoriu Bogaci Irina, cu privire la exercitarea dreptului de gaj prin transmiterea silită în posesie a bunului imobil în scopul vânzării, evacuarea silită din bunul imobil și compensarea cheltuielilor de judecată (cerința concretizată).

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de 2 luni de la comunicarea deciziei integrale, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Preşedintele şedinţei, judecător Radu Holban

Judecătorii Mariana Sajin Svetlana Ghercavii