Dosarul nr. 2-19966/2025
(2-25133573-12-2-17092025-1)

H O T Â R Î R E
În numele Legii

09 aprilie 2026 *****

Judecătoria Chișinău, sediul Centru
Instanţa compusa din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul - Svetlana Bucur
Grefier - Alina Roman

examinând în ședință de judecată publică, în procedură generală, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Cuzmiciova Zinaida împotriva lui Arnăut Andrei cu privire la declararea nulității clauzei contractuale,

a c o n s t a t a t :

1. La 15 septembrie 2025 reclamanta Cuzmiciova Zinaida, prin intermediul avocatului Rașcov Serghei s-a adresat în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Arnăut Andrei cu privire la declararea nulității clauzei contractuale.
2. În motivarea cererii a indicat că, la data de 14 septembrie 2017 a fost semnat contractul de ipotecă nr. 4347 între pîrîtul Arnăut Andrei, în calitate de creditor ipotecar și reclamanta Cuzmiciova Zinaida, în calitate de debitor ipotecar, cu scopul de a asigura executarea corespunzătoare a obligațiilor față de creditorul ipotecar conform contractului de împrumut nr. 4346 din 14 septembrie 2017, încheiat între creditor ipotecar și Cuzmiciov Vladimir.
3. Menționează că, pct. 17 din Contratul de ipotecă prevede că, părțile prezentului contract au convenit și solicită notarului învestirea contractului de ipotecă cu formulă executorie, ceea ce înseamnă că Creditorul ipotecar are dreptul, la executarea silită a dreptului de ipotecă în conformitate cu Legea nr.142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, fără adresarea în instanța judecătorească (în mod extrajudiciar).
4. Indică că, potrivit art.33^1 alin.(1) al Legii nr.142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă (în vigoare la data semnării contractului de ipotecă), în cazul în care ipoteca garantează obligațiile ce rezultă din contractul de credit bancar sau de împrumut acordat de către organizația de microfinanțare, de către asociația de economii și împrumut sau de către societatea de leasing, contractul de ipotecă poate fi învestit cu formulă executorie conform Legii nr.1453-xV din 08 noiembrie 2002 cu privire la notariat, dacă părțile au convenit în mod expres aceasta în contract. În acest caz, dreptul de ipotecă poate fi executat silit, în temeiul contractului de ipotecă învestit cu formulă executorie, fără adresarea cererii în instanța de judecată pentru a obține ordonanță sau hotărîre judecătorească.
5. Astfel, susține că, legislația în vigoare la data încheierii contractului de ipotecă prevedea strict cazurile în care se poate aplica formulă executorie și anume în cazul în care ipoteca garantează obligațiile ce rezultă din contractul de credit bancar sau de împrumut

acordat de către: organizația de microfinanțare, de către asociația de economii și împrumut sau de către societatea de leasing. Această listă a cazurilor este exhaustivă.

6. Din contractul de împrumut rezultă neîndoielnic că acesta este încheiat între două persoane fizice, adică împrumutul nu este acordat de către organizația de microfinanțare, de către asociația de economii și împrumut sau de către societatea de leasing.

7. Menționează că, potrivit art. 220 Cod Civil (în vigoare la data semnării contractului de ipotecă), actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede astfel. Prin urmare, consideră că, pct. 17 din contractul de ipotecă este lovit de nulitate absolută.

8. Solicită reclamanta declararea nulității absolute a pct.17 din contractul de ipotecă nr.4347 din 14 septembrie 2017, încheiat între Arnăut Andrei și Cuzmiciova Zinaida, prin care părțile au convenit învestirea contractului de ipotecă cu formulă executorie.

9. În drept, și-a întemeiat cererea pe prevederile art.217, 220 Codul civil (în vigoare la data semnării contractului de ipotecă).

10. În ședința de judecată reclamanta Cuzmiciov Zinaida, citată legal, nu s-a prezentat, fiind reprezentată în ședință de avocatul Rașcov Serghei.

11. În ședința de judecată reprezentantul reclamantei, avocatul Rașcov Serghei a susținut acțiunea pe deplin, solicitînd admiterea acesteia, pe motivele de fapt și de drept invocate în ea.

12. În ședința de judecată pîrîtul Arnăut Andrei cât și reprezentantul pîrîtului, avocatul Talpalaru Evghenii, acțiunea nu au recunoscut și au solicitat respingerea acesteia.

13. Audiind participanții prezenți la proces, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, instanța de judecată consideră că cererea de chemare în judecată urmează a fi admisă din următoarele considerente.

14. În conformitate cu art. 130 alin. (1) Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

15. În conformitate cu art. 239 Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

16. În conformitate cu art. 240 alin. (1), (3) Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acțiunii. Instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

17. În ședința de judecată s-a constatat că, conform contractului de împrumut nr. 4346 din 14 septembrie 2017, Arnăut Andrei a acordat lui Cuzmiciov Vladimir, un împrumut bănesc în mărime de 13 500 Euro, cu termen limită de rambursare pînă la 14 septembrie 2022 (f.d. 9).

18. Pentru a asigura executarea corespunzătoare a obligațiilor asumate în baza contractului de împrumut din 14 septembrie 2027, tot la aceeași dată, a fost încheiat contractul de ipotecă nr. 4347, prin care debitorul ipotecar - Cuzmiciova Zinaida și-a exprimat acordul său de a institui în favoarea creditorului ipotecar - Arnăut Andrei, ipoteca

asupra bunului imobil – ***** cote-părți din apartamentul nr.*****, număr cadastral *****situat în *****, str. ***** (f.d.10).

19. Potrivit pct. 17 din contractul de ipotecă din 14 septembrie 2017 rezultă că, părțile prezentului contract au convenit și solicită notarului învestirea contractului de ipotecă cu formulă executorie, ceea ce înseamnă că creditorului ipotecar are dreptul, la executarea silită a dreptului de ipotecă în conformitate cu Legea nr.142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, fără adresarea în instanța judecătorească (în mod extrajudiciar)".

20. Prin urmare, în temeiul art. 54^1 al Legii nr.1453 cu privire la notariat, la solicitarea părților, prezentul act notarial a fost învestit cu formulă executorie.

21. Instanța de judecată reține că, potrivit art. 33^1 alin. (1) al Legii nr. 142 din 26 iunie 2008 (în vigoare la data semnării contractului de ipotecă), prevedea că, în cazul în care ipoteca garantează obligaţiile ce rezultă din contractul de credit bancar sau de împrumut acordat de către organizaţia de microfinanţare, de către asociaţia de economii şi împrumut sau de către societatea de leasing, contractul de ipotecă poate fi învestit cu formula executorie conform Legii nr. 1453-XV din 8 noiembrie 2002 cu privire la notariat, dacă părţile au convenit în mod expres aceasta în contract. În acest caz, dreptul de ipotecă poate fi executat silit, în temeiul contractului de ipotecă învestit cu formulă executorie, fără adresarea cererii în instanţa de judecată pentru a obţine ordonanţă sau hotărîre judecătorească.

22. La caz, din materialele cauzei rezultă că, obligația garantată prin contractul de ipotecă din 14 septembrie 2017 derivă din contractul de împrumut încheiat între Anăut Andrei și Cuzmiciov Vladimir, adică între două persoane fizice, ce nu au acționat în calitate de organizații de creditare dintre cele enumerate de lege.

23. Prin urmare, contractul de împrumut încheiat între două persoane fizice, nu se încadra în categoriile pentru care era permisă această procedură.

24. Mai mult, art.54^1 alin.(1) din Legea cu privire la notariat nr. 1453 (în vigoare la data încheierii contractului de ipotecă) prevedea că, procedura de învestire cu formulă executorie putea fi aplicată, sub sancțiunea nulității, doar actelor juridice stabilite de lege.

25. Instanța menționează că, acordul părților exprimat în pct. 17 al contractului de ipotecă, nu poate substitui condițiile prevăzute de lege și nici nu poate extinde domeniul de aplicare al unei norme imperative.

26. Conform art.220 alin.(1) Codul civil (redacția la data încheierii contractului de ipotecă), actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel.

27. Astfel, instanța constată că prevederile pct. 17 din contractul de ipotecă contravin prevederilor art.33^1 alin.(1) din Legea cu privire la ipotecă și art.54^1 alin.(1) din Legea cu privire la notariat nr. 1453-XV, motiv pentru care la caz devin aplicabile prevederile art.220 alin.(1) Codul civil.

28. Avînd în vedere cele expuse, instanța de judecată ajunge la concluzia că, cererea de chemare în judeactă înaintată de Cuzmiciova Zinaida este întemeiată și urmează a fi admisă, cu declararea nulității absolute a pct. 17 din contractul de ipotecă nr.4347 din 14 septembrie 2017, încheiat între Arnăut Andrei și Cuzmiciova Zinaida, prin care părțile au convenit învestirea contractului de ipotecă cu formulă executorie.

29. În conformitate cu art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ș t e :

Cererea de chemare în înaintată de Cuzmiciova Zinaida împotriva lui Arnăut Andrei cu privire la declararea nulității clauzei contractuale, se admite.

Se declară nulitatea absolută a pct. 17 din contractul de ipotecă nr.4347 din 14 septembrie 2017, încheiat între Arnăut Andrei și Cuzmiciova Zinaida, prin care părțile au convenit învestirea contractului de ipotecă cu formulă executorie.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Preşedintele ședinței,
Judecătorul Svetlana Bucur