dosarul nr. 2-14901/24
2-24127953-12-2-11112024-1

Hotărâre
În numele Legii

10 iulie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru), în componența:
Preşedintele şedinţei, judecător Speranța Clima
Grefier Olesea Stavila, Daniela Ciuntu, Evelina Crețu

examinând în şedinţă publică pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Rusnaciuc Alexandru împotriva lui Semionov Dmitrii cu privire la executarea silită a dreptului de ipotecă, evacuare și încasarea cheltuielilor de judecată

a c o n s t a t a t:

La data de 08 noiembrie 2025 Rusnaciuc Alexandru, reprezentat de avocatul Prutean Lilian, s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Semionov Dmitrii cu privire la executarea silită a dreptului de ipotecă prin transmiterea silită a bunului imobil ipotecat și cu vânzarea ulterioară a bunului, precum și evacuarea pârâtului și a bunurilor acestuia din imobil, încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a menționat că, conform contractului de împrumut a banilor nr. 1- 1745 din 05 octombrie 2021, Rusnaciuc Alexandru a acordat un împrumut în mărime de 38 000 (treizeci și opt mii) Euro, cu termenul de scadenţă la data de 05 octombrie 2024.

În scopul garantării asigurării executării în termen a obligațiilor stabilite în contractul de împrumut a banilor nr. 1-1745 din 05 octombrie 2021, Semionov Dmitrii prin contractul de ipotecă nr. 1-1746 din 05 octombrie 2021 a gajat bunul imobil cu numărul cadastral ***** situat pe adresa din mun. Chișinău, sect. Botanica, str.***** apartamentul 53.

La moment datoria existentă conform contractului de împrumut a banilor nr. 1-1745 din 05 octombrie 2021, împreună cu toate dobânzile acumulate, constituie suma de 46530,74 Euro.

Reieșind din faptul că, Semionov Dmitrii nu respectă prevederile contractului de împrumut a banilor nr. 1-1745 din 05 octombrie 2021 ce ține de achitarea ratelor curente, Rusnaciuc Alexandru este nevoit să solicite executarea silită a dreptului de ipotecă cu evacuarea pârâtului și a membrilor familiei acestuia.

La data de 04 august 2023 Semionov Dmitrii a primit spre cunoștință avizul de executare a dreptului de gaj.

Ulterior la 19 decembrie 2023 Semionov Dmitrii a comunicat reclamantului printr-o scrisoare că confirmă disponibilitatea de a restitui împrumutul restant la zi și dobânda aferentă începând cu luna februarie 2024, considerent din care solicită de a analiza posibilitatea încheierii unei tranzacții de împăcare cu oferirea posibilității de a restitui suma în tranșe începând cu luna februarie 2024 și până în luna octombrie 2024, adică nu mai târziu de data scadenței finale prevăzute de contractul de împrumut nr. 1-1745 din 05 octombrie 2021.

Ca urmare a celor menționate, pârâtul Semionov Dmitrii până în prezent nu a efectuat careva plăți, din care considerente reclamantul Rusnaciuc Alexandru solicită soluționarea litigiului pe cale judiciară.

Astfel, conform pct. 1.1 al contractului de împrumut nr. 1-1745 din 05 octombrie 2021, creditorul ipotecar s-a obligat să acorde debitorului Semionov Dmitrii un împrumut în mărime de 38 000 Euro, pe un termen de 36 luni, cu scadența finală la data de 05 octombrie 2024.

Pentru asigurarea executării în termen a obligațiilor debitorului față de creditorul ipotecar, ce rezultă din contractul de împrumut indicat în pct. 1.1 al prezentului contract, inclusiv, dar fără a se limita la restituirea sumei împrumutului acordat, achitarea dobânzilor, penalităților, dobânzilor de întârziere, comisioanelor, cheltuielilor de urmărire a obiectului ipotecii, debitorul ipotecar transmite în ipotecă creditorului ipotecar unitatea în condominiu, înregistrată în registrul bunurilor imobile ca încăpere izolată, modul de folosință locativă-apartamentul nr. 53, cu suprafața totală de 69,5 m^2, cu nr. cadastral *****, situat în mun. *****, str. ***** nr. ***** cu cota-parte în condominiu ce revine acestei încăperi din bunurile comune.

Bunul ipotecat aparține cu drept de proprietate personală debitorului ipotecar în baza certificatului de proprietate asupra cotei-părți din proprietatea comună în devălmășie nr. 3043 din 24 mai 2024 și certificatul de moștenitor legal nr. 649 din 03 martie 2017.

Conform contractului de împrumut a banilor nr. 1-1745 din 05 octombrie 2021, Rusnaciuc Alexandru a împrumutat pârâtului Semionov Dmitrii suma de bani în valoare de 38 000 Euro pe un termen de 36 luni și cu o dobîndă în mărime de 250 Euro lunar.

Conform pct. 4.3 al contractului, restituirea împrumutului urma să aibă loc în tranșe, primele 18 luni împrumutatul urma să achite doar dobânda a câte 250 Euro lunar, plata dobânzii urma să fie achitată până sau în ultima zi a fiecărei luni scadente.

Următoarele 18 luni împrumutatul Semionov Dmitrii urma să achite lunar suma de 2 361,11 Euro - corpul împrumutului și 250 Euro - dobânda.

Urmare a faptului că Semionov Dmitrii nu și-a onorat obligațiunile contractuale, reclamantul Rusnaciuc Alexandru este în dreptul real de a iniția procedura de exercitare a dreptului de ipotecă în conformitate cu prevederile Codului civil.

Conform art. XVII al Legii nr. 133 din 15 noiembrie 2018, la 1 martie 2019 s-a abrogat Legea nr. 142/2008 cu privire la ipotecă.

Conform art. 36 al Legii nr. 1125/13 iunie 2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil, dispozițiile art. 735 din Codul civil în redacția introdusă prin Legea nr. 133/2018 nu se aplică dreptului de ipotecă constituit înainte de 1 martie 2019. (2) Notificările de executare a dreptului de ipotecă transmise și preavizele de executare a

dreptului de ipotecă înregistrate înainte de 1 martie 2019 conform Legii nr. 142/2008 cu privire la ipotecă se consideră avize de executare transmise sau, după caz, înregistrate în sensul art. 752 din Codul civil în redacția introdusă prin Legea nr. 133/2018.

În conformitate cu art. 35 al Legii nr. 1125/13 iunie 2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil, gajul constituit înainte de 1 martie 2019: a) este guvernat de legea în vigoare la data constituirii acestuia; b) începând cu 1 martie 2019, are același rang de prioritate ca și gradul de prioritate pe care îl avea înainte de 1 martie 2019; c) începând cu 1 martie 2019, se exercită în condițiile Codului civil, cu modificările prevăzute de Legea nr.133/2018. (2) Creditorul gajist care a intrat în posesia bunului gajat înainte de 1 martie 2019 exercită dreptul de a vinde, achiziționa bunul gajat sau alte drepturi în condițiile Codului civil, cu modificările prevăzute de Legea nr. 133/2018. (3) Gajul constituit înainte de 1 martie 2019 asupra mijloacelor bănești, începând cu 1 martie 2019, se consideră gaj asupra dreptului privind mijloacele bănești. (4) Dispozițiile alin. (1) și (2) se aplică în egală măsură și ipotecii.

Reieșind din prevederile art. 667 alin. (1), (2) și (3) Cod civil al RM, se reține că 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). Valabilitatea gajului depinde de valabilitatea obligației garantate prin gaj. Gajul se constituie în vederea garantării executării obligației și reprezintă un raport de drept accesoriu față de obligația garantată, fiind condiționat în timp de durata acesteia, dacă legea sau contractul de gaj nu prevede altfel.

Conform art. 752 alin.(1), (2) 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. Avizul de executare trebuie să fie expediat la domiciliul sau la sediul debitorului gajist și, dacă este cazul, al debitorului sau la altă adresă arătată în registrul garanțiilor sau, după caz, în registrul bunurilor imobile, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Avizul de executare poate fi expediat și prin alte mijloace de comunicare, stabilite în contractul de gaj, care să permită confirmarea expedierii și recepționării avizului. Dispozițiile art. 714 alin. (2) rămîn aplicabile.

Art. 756 alin. (1), lit. a) Codul civil instituie că, creditorul gajist care nu poate intra în posesia bunului corporal gajat conform art. 755 sau, în cazul ipotecii, conform art. 756 are dreptul să obțină posesia bunului: a) în baza unei ordonanțe sau hotărîri judecătorești, conform dispozițiilor Codului de procedură civilă și ale Codului de executare.

În conformitate cu prevederile art. 759 alin.(1), (2) Cod civil, în cazul în care ipoteca garantează obligațiile ce rezultă din contractul de modificare a termenului de stingere a obligațiilor încheiat cu autoritatea publică, contractul de credit bancar sau de împrumut acordat de către organizația de creditare nebancară, de către asociația de economii și împrumut, de către societatea de leasing ori de către o bancă de dezvoltare

multilaterală în sensul Legii nr. 184/2016 cu privire la contractele de garanție financiară, contractul de ipotecă poate fi învestit cu formulă executorie conform legislației cu privire la notariat dacă părțile au convenit în mod expres aceasta în contract. În acest caz, dreptul de ipotecă poate fi exercitat silit, iar bunul ipotecat se transmite silit, în temeiul contractului de ipotecă învestit cu formulă executorie, fără adresarea cererii în instanța de judecată pentru a obține ordonanță sau hotărîre judecătorească. Exercitarea silită a dreptului de ipotecă în baza contractului de ipotecă învestit cu formulă executorie se efectuează cu respectarea dispozițiilor prezentului capitol și se referă doar la transmiterea bunului imobil ipotecat în posesia creditorului ipotecar în scopul exercitării de către acesta a dreptului de ipotecă în corespundere cu dispozițiile art. 764 alin. (1), precum și la evacuarea locuitorilor în cadrul exercitării dreptului de ipotecă în corespundere cu dispozițiile art. 773.

Conform art. 764 alin. (1) Cod civil, după ce a obținut în posesie bunul gajat, creditorul gajist este îndreptățit, daca a depus sau a înregistrat la registru un aviz de executare în modul prevăzut la art. 752 alin. (9), să procedeze la vînzarea prin negocieri directe, prin tender sau prin licitație publică a bunului gajat. În cazul vînzării bunului ipotecat ca urmare a exercitării silite a dreptului de ipotecă în temeiul actului notarial învestit cu formulă executorie, creditorul ipotecar sau, după caz, executorul judecătoresc aplică, ca modalitate de vînzare, licitația publică, cu excepția cazului în care există acordul scris al debitorului ipotecar, eliberat creditorului ipotecar după apariția dreptului său de exercitare a dreptului de ipotecă, de a vinde bunul în alt mod prevăzut de dispozițiile prezentului alineat.

Art. 773 Cod civil instituie că, dacă nu deține un drept de locațiune opozabil creditorului gajist în sensul art. 743, debitorul ipotecar, precum și celelalte persoane care locuiesc în imobilul ipotecat sînt obligate să elibereze bunul ipotecat la data intrării în vigoare a acordului de transmitere benevolă în posesie, semnat între creditorul ipotecar și debitorul ipotecar, dacă părțile nu au stabilit un alt termen, sau la momentul rămînerii definitive a ordonanței judecătorești ori, după caz, a hotărîrii judecătorești – în cazul exercitării silite a dreptului de ipotecă, sau la data indicată în avizul de executare – în cazul exercitării dreptului de ipotecă în temeiul contractului de ipotecă învestit cu formulă executorie. (2) Dacă persoanele menționate la alin. (1) din prezentul articol refuză să elibereze bunul ipotecat sau dacă nu l-au eliberat la expirarea termenului de 15 zile din data stabilită la alin. (1) din prezentul articol, executorul judecătoresc inițiază evacuarea silită în corespundere cu Codul de executare și ținînd cont de dispozițiile art. 743.

Reclamantul Rusnaciuc Alexandru a notificat pârâtul Semionov Dmitrii în calitate de debitor ipotecar, prin avizul de executare a dreptului de gaj la data de 01 august 2023, care i-a fost înmânat contra semnătură și care a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile avizul de executare a dreptului de gaj. Copia avizului este anexată la materialele cauzei.

La moment însă pârâtul creează obstacole în vederea executării dreptului reclamantului de a comercializa bunul și a întoarce sumele financiare prin modificarea

lacătului și menținerea unor bunuri în bunul imobiliar gajat cu numărul cadastral *****, situat în mun. *****, sect. Botanica, str. *****, nr. ***** apartamentul 53.

În contextul celor expuse, reclamantul Rusnaciuc Alexandru solicită executarea silită a dreptului de ipotecă prin transmiterea silită de la Semionov Dmitrii către Rusnaciuc Alexandru a bunului imobil ipotecat cu numărul cadastral *****, situat în mun. *****, str. *****, nr.***** apartamentul 53, cu vînzarea prin negocieri directe, prin tender sau prin licitație publică a bunului dat și evacuarea pârâtul Semionov Dmitrii și bunurile acestuia din bunul imobil menționat, încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea judecătorului Judecătoriei ***** (sediul Centru) din 12 decembrie 2024, a fost acceptată spre examinare în procedură contencioasă cererea de chemare în judecată a lui Rusnaciuc Alexandru.

La data de 16 aprilie 2025, reprezentantul pârâtului Semionov Dmitrii, avocatul Svetlana Iordachi, a înaintat o acțiune reconvențională împotriva lui Rusnaciuc Alexandru, intervenient notar Sternioală Elena, prin care a solicitat constatarea nulității absolute a contractului de ipotecă nr. 1-1746 din 05 octombrie 2021 și radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierilor cu privire la ipotecă și a preavizului de exercitare a dreptului de ipotecă, repararea prejudiciului moral în sumă de 60 mii lei.

Prin încheierea Judecătoriei *****, sediul Centru din 16 aprilie 2025, a fost respinsă cererea de scutire de la plata taxei de stat a lui Semionov Dmitrii, reprezentat de avocatul Svetlana Iordachi, nu s-a dat curs cererii reconvenționale depuse de Semionov Dmitrii împotriva lui Rusnaciuc Alexandru, intervenient notar Sternioală Elena cu privire la constatarea nulității contractului de ipotecă, repararea prejudiciului moral și comunicat lui Semionov Dmitrii despre necesitatea lichidării neajunsurilor menționate în încheiere la depunerea cererii reconvenționale, și anume pentru achitarea taxei de stat în mărime de 22905,37 lei pentru cerința privind constatarea nulității absolute a contractului de ipotecă și 250 lei pentru capătul de cerere privind repararea prejudiciului moral, iar în total suma de – 23 155,37 lei, precum și administrarea probelor, înscrisurilor în susținerea acțiunii reconvenționale înaintate. Potențialului reclamant, pe marginea acțiunii reconvenționale, i-a fost acordat termen pentru înlăturarea neajunsurilor pînă la data de 21 mai 2025 (f.d.45-47).

Prin încheierea Judecătoriei *****, sediul Centru din 21 mai 2025, a fost restituită lui Semionov Dmitrii cererea reconvențională depusă împotriva lui Rusnaciuc Alexandru, intervenient notar Sternioală Elena cu privire la constatarea nulității contractului de ipotecă, repararea prejudiciului moral (f.d.55-58).

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantului Pruteanu Lilian a susținut temeiurile de fapt și de drept menționate în cererea de chemare în judecată, solicitând admiterea acțiunii.

Reprezentantul pârâtului, avocat Iordachi Svetlana, în ședința de judecată s-a prezentat invocând faptul că între Rusnaciuc Alexandru, în calitate de împrumutător, și Seminov Dmitrii, în calitate de împrumutat, a fost încheiat contractul de împrumut a banilor nr. 1-1745.

Potrivit prevederilor contractului de împrumut, împrumutătorul transmite, iar împrumutatul primește, în condițiile stipulate de prezentul contract în proprietate suma de

bani în valoare de 38 000 Euro, iar potrivit prevederilor pct. 3.2, împrumutul se acordă cu o dobândă în mărime fixă de 250 Euro.

De asemenea, la data de 05 octombrie 2021 între Rusnaciuc Alexandru, în calitate de creditor, și Semionov Dmitrii, în calitate de debitor, a fost încheiat contractul de ipotecă nr. 1-1746.

Conform prevederilor pct. 1.2. al contractului de ipotecă, pentru asigurarea executării în termen a obligațiilor debitorului față de creditorul ipotecar, ce rezultă din contractul de împrumut nr. 1-1745, debitorul ipotecar transmite în ipotecă creditorului ipotecar unitatea în condominiu, înregistrată în registrul bunurilor imobile ca încăpere izolată, modul de folosință locativă: apartamentul nr. 53, cu suprafața totală de 69,5 m^2, cu nr. cadastral *****, situat în mun. *****, str. ***** nr. *****.

Reprezentantul pârâtului Semionov Dmitrii a invocat că acordul său la încheierea contractului de ipotecă asupra bunului imobile a fost viciat. Or, potrivit celor indicate de pârât, consimțământul exteriorizat, prin aplicarea semnăturii sale pe contractul de ipotecă a fost condiționat în întregime de acordarea conform contractului de împrumut nr. 1 - 1745 din 05 octombrie 2021.

Mai mult decât atât, pârâtul a indicat că este vorbitor de limba rusă și nu a înțeles care sunt de fapt efectele instituirii ipotecii, având în vedere că contractul a fost întocmit în limba română.

De asemenea, reclamantul cunoștea că situația financiară a pârâtului era una precară și va întâmpina greutăți la restituirea acestuia. Prin urmare, în mod intenționat, fără a indica în contractul de împrumut că aceasta urmează a fi garantat, convingând partea adversă la momentul de a lăsa propria și unica locuință în ipotecă.

Reclamantul cunoștea că suma acordată este una considerabilă, totuși nu a refuzat să îi acorde împrumutul sau cel puțin să diminueze suma, dar a recurs la obținerea consimțământului viciat din partea reclamantului la semnarea contractului de ipotecă.

Pârâtul a menționat că a fost dus în eroare și nu a conștientizat care sunt riscurile semnării contractului de ipotecă în speță, inclusiv și prin prisma faptului că contractul de ipotecă a fost redactat în limba română, limbă pe care pârâtul nu o cunoaște. Astfel, pârâtul consideră că i-a fost viciat consimțământul său la încheierea contractului de ipotecă, care prin prisma prevederilor legale duce la nulitatea actului juridic civil, fiind tangențial afectat dreptul de proprietate.

Reieșind din considerentele expuse, pârâtul consideră contractul de ipotecă cu nr. 1-1746 din 05 octombrie 2021, încheiat cu Rusnaciuc Alexandru, ca fiind lovit de nulitate absolută.

Prin urmare, reprezentantul pârâtului, avocat Iordachi Svetlana, întru susținerea argumentelor precitate, la etapa susținerilor verbale, a invocat art. 327, 328, 339 din Codul civil al R. Moldova și a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

Audiind participanții prezenți la proces, examinând materialele cauzei, instanța de judecată consideră cererea de chemare în judecată ca fiind una întemeiată și pasibilă de a fi admisă reieșind din următoarele considerente.

Din materialele cauzei rezultă că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile din 27 octombrie 2023, apartamentul nr. 53 cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de

69,5 m.p., situat în mun. *****, str. ***** nr. ***** aparține cu drept de proprietate lui Semionov Dmitrii (f.d. 7).

Potrivit contractului de împrumut a banilor nr. 1- 1745 din 05 octombrie 2021, Rusnaciuc Alexandru, în calitate de împrumutător, a acordat lui Semionov Dmitrii, în calitate de împrumutat, un împrumut în mărime de 38 000 (treizeci și opt mii) Euro, cu o dobândă în mărime de 250 Euro lunar, pe un termen de 36 luni, cu termenul de scadenţă până la data de 05 octombrie 2024, contractul fiind autentificat la biroul notarului Elena Sternioală (f.d. 20-24).

Conform pct. 4.3 al contractului, restituirea împrumutului urma să aibă loc în tranșe, primele 18 luni împrumutatul urma să achite doar dobânda a câte 250 Euro lunar, plata dobânzii urma să fie achitată până sau în ultima zi a fiecărei luni scadente. Următoarele 18 luni, împrumutatul Semionov Dmitrii urma să achite lunar suma de 2 361,11 Euro, dintre care 2111,11 Euro - corpul împrumutului și 250 Euro - dobânda.

În scopul garantării asigurării executării în termen a obligațiilor stabilite în contractul de împrumut a banilor nr. 1-1745 din 05 octombrie 2021, Semionov Dmitrii prin contractul de ipotecă nr. 1-1746 din 05 octombrie 2021 a gajat bunul imobil cu numărul cadastral ***** situat pe adresa din mun. *****, str. ***** nr. ***** apartamentul 53 (f.d. 13-19). La moment datoria existentă conform contractului de împrumut nr. 1-1745 din 05 octombrie 2021, împreună cu toate dobânzile acumulate, constituie suma de 46 530,74 Euro.

Prevederile pct. 1.1. din contractul de ipotecă nr. 1-1746 din 05 octombrie 2021, stipulează că conform contractului de împrumut nr. 1-1745 din 05 octombrie 2021, creditorul ipotecar s-a obligat să acorde debitorului Semionov Dmitrii un împrumut în mărime de 38 000 Euro, pe un termen de 36 luni, cu data scadentă până la 05 octombrie 2024.

În temeiul pct. 1.2. din contractul de ipotecă nr. 1-1746 din 05 octombrie 2021, pentru asigurarea executării în termen a obligațiilor debitorului față de creditorul ipotecar, ce rezultă din contractul de împrumut indicat în pct. 1.1 al prezentului contract, inclusiv, dar fără a se limita la restituirea sumei împrumutului acordat, achitarea dobânzilor, penalităților, dobânzilor de întârziere, comisioanelor, cheltuielilor de urmărire a obiectului ipotecii, debitorul ipotecar transmite în ipotecă creditorului ipotecar unitatea în condominiu, înregistrată în registrul bunurilor imobile ca încăpere izolată modul de folosință locativă-apartamentul nr. 53, cu suprafața totală de 69,5 m^2, cu nr. cadastral *****, situat în mun. ***** str. ***** nr. ***** cu cota-parte în condominiu ce revine acestei încăperi din bunurile comune. Bunul ipotecat aparține cu drept de proprietate personală debitorului ipotecar Semionov Dmitrii în baza certificatului de proprietate asupra cotei-părți din proprietatea comună în devălmășie nr. 3043 din 24 mai 2024 și certificatul de moștenitor legal nr. 649 din 03 martie 2017.

Deoarece debitorul nu a respectat prevederile contractului de împrumut și nu a achitat ratele curente, creditorul Rusnaciuc Alexandru a înaintat la 01 august 2023 avizul de executare a dreptului de gaj (f.d.10-11).

Notificarea a fost recepționată de către debitorul obligației garantate și la 19 decembrie 2023 a expediat în adresa creditorului un răspuns, în care a menționat că

confirmă disponibilitatea de a restitui împrumutul restant la zi și dobânda aferentă începând cu februarie 2024, solicitând astfel posibilitatea încheierii unei tranzacții de împăcare, cu oferirea posibilității de a restitui suma în tranșe până în luna octombrie 2024, deci până la scadența nemijlocită a contractului de împrumut din 05 octombrie 2021 (f.d.12).

Conform art. 744 alin. (1) din Codul civil, creditorul gajist este în drept să pună sub urmărire obiectul gajului, prin exercitarea drepturilor prevăzute la alin. (2), în cazul neexecutării obligației garantate sau în alte cazuri prevăzute de lege sau contract. Dacă obligația garantată trebuie executată în rate, creditorul gajist poate, totodată, cere executarea înainte de termen a întregii obligații atunci cînd nu este executată o parte a obligației.

În temeiul art. 752 alin. (1), (2) 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. Avizul de executare trebuie să fie expediat la domiciliul sau la sediul debitorului gajist și, dacă este cazul, al debitorului sau la altă adresă arătată în registrul garanțiilor sau, după caz, în registrul bunurilor imobile, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Avizul de executare poate fi expediat și prin alte mijloace de comunicare, stabilite în contractul de gaj, care să permită confirmarea expedierii și recepționării avizului. Dispozițiile art. 714 alin. (2) rămîn aplicabile.

În termenul indicat în notificare şi preaviz, debitorul are dreptul să achite suma restantă sau să înlăture în alt mod omisiunea de executare corespunzătoare a obligaţiilor sale, aşa cum este stabilit în notificare şi preaviz. Însă, dacă până la expirarea termenului menţionat sau a termenului mai mare, stabilit în notificare sau preaviz, debitorul nu a întreprins măsurile specificate în notificare şi preaviz, creditorul ipotecar are dreptul să continue procedura de executare a dreptului de ipotecă.

Art. 757 alin. (1) din Codul civil prevede 2 modalități de transmitere silită în posesie și anume - creditorul gajist care nu poate intra în posesia bunului corporal gajat conform art. 755 sau, în cazul ipotecii, conform art. 756 are dreptul să obțină posesia bunului: a) *în baza unei ordonanțe sau hotărîri judecătorești*, conform dispozițiilor Codului de procedură civilă și ale Codului de executare sau b) *fără a recurge la procedură judecătorească, prin intermediul unui executor judecătoresc*, conform dispoziţiilor prezentului capitol şi ale Codului de executare.

Conform art. 759 alin. (2) Cod civil, exercitarea silită a dreptului de ipotecă în baza contractului de ipotecă învestit cu formulă executorie se efectuează cu respectarea dispoziţiilor prezentului capitol şi se referă doar la transmiterea bunului imobil ipotecat în posesia creditorului ipotecar în scopul exercitării de către acesta a dreptului de ipotecă în corespundere cu dispoziţiile art.764 alin.(1), precum şi la evacuarea locuitorilor în cadrul exercitării dreptului de ipotecă în corespundere cu dispoziţiile art.773.

Reieșind din prevederile art. 667 alin. (1), (2) și (3) Cod civil, se reține că 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). Valabilitatea gajului depinde de valabilitatea obligației garantate prin gaj. Gajul se constituie în vederea garantării executării obligației și reprezintă un raport de drept accesoriu față de obligația garantată, fiind condiționat în timp de durata acesteia, dacă legea sau contractul de gaj nu prevede altfel.

Art. 764 din Codul civil reglementează ”Condițiile vînzării bunului de către creditorul gajist”. Astfel, după ce a obţinut în posesie bunul gajat, creditorul gajist este îndreptăţit, dacă a depus sau a înregistrat la registru un aviz de executare în modul prevăzut la art.752 alin.(9), să procedeze la vînzarea prin negocieri directe, prin tender sau prin licitaţie publică a bunului gajat.

Creditorul gajist trebuie să vîndă bunurile gajate fără întîrziere nejustificată, la un preţ comercial rezonabil la data vînzării în conformitate cu dispoziţiile art.765 alin.(1) şi ţinînd cont de interesele debitorului gajist, fiind liber să stabilească condiţiile de vînzare.

Creditorul gajist care vinde bunul acţionează în numele proprietarului şi este obligat să informeze cumpărătorul despre calitatea lui la momentul vînzării.

Creditorul gajist este obligat să accepte oferta cea mai mare, cu excepţia cazului în care condiţiile ataşate ofertei o fac mai puţin avantajoasă decît o ofertă mai joasă sau preţul oferit nu este comercial rezonabil. În cazul ipotecii, creditorul ipotecar are dreptul să transfere dreptul de proprietate asupra bunului ipotecat, acţionînd în numele debitorului ipotecar, în baza, în cazul exercitării silite, a ordonanţei judecătorești sau, respectiv, hotărîrea instanţei de judecată rămasă definitivă.

Ca rezultat al neexecutării obligației garantate din partea debitorului, legiuitorul a interzis trecerea directă a dreptului de proprietate la creditor asupra bunului ipotecat, însă creditorul ipotecar în baza ipotecii are dreptul de a-și valorifica creanța, ca rezultat al comercializării, din costul bunului ipotecat cu preferință față de alți creditori.

Deci, ca rezultat al neexecutării condițiilor contractuale de către debitor, reclamantul Rusnaciuc Alexandru a notificat în prealabil debitorul asupra exercitării dreptului de gaj. Însă, deoarece nu a fost posibilă intrarea în posesia bunului ipotecat, Rusnaciuc Alexandru întemeiat a înaintat prezenta acțiune în instanța de judecată, solicitând executarea silită a dreptului de ipotecă, prin transmiterea silită de la Semionov Dmitrii către Rusnaciuc Alexandru a bunului imobil ipotecat cu numărul cadastral *****, situat în mun. ***** str. ***** nr.***** apartamentul nr. 53, cu vînzarea prin negocieri directe, prin tender sau prin licitație publică a bunului.

Mai mult ca atât, potrivit alegațiilor din cadrul ședinței de judecată invocate de reprezentantul pârâtului, avocatul Iordachi Svetlana, dar și din conținutul răspunsului din data de 19 decembrie 2023 (f.d.12), rezultă că pârâtul nu neagă existența datoriilor față de reclamantul Rusnaciuc Alexandru, ceea ce suplimentar denotă temeinicia acţiunii, respectiv în aceste circumstanțe reclamantul este îndreptățit în solicitarea privind vânzarea bunului imobil - apartamentul nr. 53 din str. ***** nr. ***** mun. *****, cu numărul cadastral ***** (prin negocieri directe, prin tender sau licitație publică), pentru

stingerea datoriei conform contractului de împrumut nr. 1- 1745 din 05 octombrie 2021 în suma restantă de 38 000 Euro, precum și a dobânzii de întârziere, precum și prin prisma art. 773 Cod civil, de a solicita evacuarea persoanelor care locuiesc în imobilul ipotecat. Or, pentru a fi posibilă punerea în aplicare a hotărârii judecătorești și continuarea exercitării dreptului de ipotecă, urmează instanța a se expune și asupra capătului de cerere privind evacuarea lui Semionov Dmitrii și a bunurilor acestuia din bunul ipotecat.

Din conținutul cererii reprezentantului pârâtului din 20 mai 2025 (f.d.51), rezultă că pârâtul are doi copii minori, care însă nu locuiesc în imobilul ipotecat.

Respectiv, din moment ce este dispusă executarea silită a dreptului de ipotecă, prin transmiterea silită de la Semionov Dmitrii către Rusnaciuc Alexandru a bunului imobil ipotecat, cu vânzarea bunului dat, implicit instanța va dispune și evacuarea lui Semionov Dmitrii și a bunurilor acestuia din imobilul din mun. ***** str. ***** nr. ***** ap. 53.

Referitor la alegațiile pârâtului precum că la încheierea contractului de ipotecă a fost viciat consimțământul debitorului, întrucât acesta este vorbitor de limba rusă, iar contractul a fost încheiat în limba română, ceea ce ar genera nulitatea absolută, instanța de judecată reține următoarele.

În cadrul ședințelor de judecată pârâtul a înaintat o acțiune reconvențională, prin care a solicitat constatarea nulității absolute a contractului de ipotecă nr. 1-1746 din 05 octombrie 2021 și radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierilor cu privire la ipotecă și a preavizului de exercitare a dreptului de ipotecă, repararea prejudiciului moral.

Deoarece acțiunea reconvențională a fost înaintată ca netimbrată și fără achitarea taxei de stat, acțiunii date nu s-a dat curs, iar deoarece în termenul acordat Semionov Dmitrii nu a înlăturat neajunsurile, acțiunea reconvențională prin încheierea judecătorească din 21 mai 2025 a fost restituită în temeiul art. 171 al. (2) Cod de procedură civilă (f.d. 55-58).

Drept urmare, la etapa susținerilor verbale, reprezentantul pârâtului - avocatul Svetlana Iordachi a invocat nulitatea absolută a contractului de ipotecă prin prisma art. 328 și art. 339 Cod civil, pe motiv că acordul debitorului în privința ipotecării bunului imobil a fost viciat, fiind indus în eroare și neînțelegând efectele instituirii ipotecii printr-un contract întocmit în limba română, de vreme ce acesta este vorbitor de limba rusă.

Or, alegațiile date nu pot fi reținute din următoarele considerente.

Temeiul juridic pentru constituirea gajului (ipotecii) este, ca regulă, contractul. Gajul (ipoteca) nu se naște prin efectul direct al contractului, or prevederile contractuale servind doar temei pentru constituirea gajului (ipotecii).

Contractul de ipotecă se încheie între creditorul creanței garantate și proprietarul bunului asupra căruia se constituie dreptul de ipotecă.

Forma scrisă a contractului de ipotecă este una din condițiile de valabilitate a actului juridic, iar în cazul în care pentru transmiterea bunului se cere forma autentică, contractul se va încheia în formă autentică, or nerespectarea formei actului juridic, va atrage nulitatea contractului.

Ipoteca este valabilă din data înregistrării în Registrul bunurilor imobile, iar din momentul înregistrării informației, reieșind din caracterul public al acesteia, nimeni nu

poate invoca necunoașterea informației înscrise, or în special la caz, pîrîtul, în calitate de debitor garantat, din moment ce a primit împrumutul în sumă de 38000 Euro, nu poate invoca nulitatea contractului de ipotecă pe motiv că contractul de ipotecă a fost întocmit în limba de stat pe care el nu o posedă. Totodată, se atestă că deși pârâtul invocă vicierea consimțământului său la încheierea contractului de ipotecă, pe de altă parte nu contestă valabilitatea contractului de împrumut în sumă de 38000 Euro.

Mai mult ca atât, pârâtul, la notificarea prealabilă de exercitare a dreptului de gaj din data de 01 august 2023, a expediat creditorului un răspuns în limba română, prin care a recunoscut disponibilitatea în restituirea datoriei și a înaintat intenția de a negocia o posibilă tranzacție de împăcare, or din conținutul acestui răspuns rezultă că debitorul cunoaște cu certitudine despre ipotecarea bunului său (f.d.12).

Și din Capitolul privind ”Acorduri finale” ale contractului de ipotecă rezultă că părțile contractului au declarat în fața notarului despre lipsa oricăror circumstanțe care ar determina încheierea tranzacției în condiții extrem neavantajoase, notarul a explicat conținutul contractului dat și consecințele ce reies din acesta, cu eliberarea pentru fiecare parte a contractului autentificat în original (f.d.18), iar deoarece Semionov Dmitrii nu cunoștea limba română, textul contractului a fost tradus verbal de către notar în limba rusă, deci pârâtului i-a fost explicat conținutul, efectele și cadrul juridic aplicabil contractului (f.d.19).

Astfel, din moment ce contractul de împrumut nr. 1-1745 din 05 octombrie 2021, cât și contractul de ipotecă nr. 1-1746 din 05 octombrie 2021, au fost încheiate între Rusnaciuc Alexandru și Semionov Dmitrii în limba română și autentificate de către notarul Sternioală Elena, instanța constată că forma autentică reală există și partea debitoare nu poate invoca anularea ipotecii pentru vicii de consimțământ.

Urmare a celor enunțate, instanța de judecată va admite integral pretențiile invocate de către Rusnaciuc Alexandru împotriva lui Semionov Dmitrii privind executarea silită a dreptului de ipotecă și evacuarea pârâtului și a bunurilor sale din imobilul ipotecat.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut cîștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pîrîtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Instanța reține că, la data de 08 noiembrie 2024 reclamantul a achitat suma de 200 lei cu titlu de taxă de timbru (f.d. 3), iar la 05 decembrie 2024 a achitat 24 078,20 lei cu titlu de taxă de stat (f.d. 30).

Luând în considerație că instanța a admis integral acțiunea înaintată, va dispune încasarea de la pârât în beneficiul reclamantului a cheltuielilor de judecată pentru taxa de stat de 24078,20 lei și 200 lei pentru taxa de timbru achitate de reclamant la înaintarea cererii de chemare în judecată.

În conformitate cu art. 238-241 CPC, instanţa de judecată

h o t ă r ă ş t e

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Rusnaciuc Alexandru împotriva lui Semionov Dmitrii cu privire la executarea silită a dreptului de ipotecă, evacuare și încasarea cheltuielilor de judecată.

Se dispune executarea silită a dreptului de ipotecă, prin transmiterea silită de la Semionov Dmitrii către Rusnaciuc Alexandru a bunului imobil ipotecat cu numărul cadastral *****, situat în mun. ***** str. ***** nr. ***** ap. 53, cu vânzarea prin negocieri directe, prin tender sau licitație publică a bunului dat.

Se dispune evacuarea lui Semionov Dmitrii și bunurile acestuia din bunul imobil cu numărul cadastral *****, situat în mun. ***** str. ***** nr. ***** ap. 53.

Se încasează de la Semionov Dmitrii (a.n. *****, c/p *****) în beneficiul lui Rusnaciuc Alexandru (a.n.*****, c/p *****) cheltuielile de judecată suportate în legătură cu examinarea pricinii date și anume 200 lei pentru taxa de timbru și 24078,20 lei pentru taxa de stat achitate de reclamant la înaintarea acțiunii, iar în total suma de 24278,20 (douăzeci și patru mii două sute șaptezeci și opt,20) lei.

Hotărârea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii prin intermediul Judecătoriei ***** (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei,
Judecător Speranța Clima