**Partea introductivă**
Dosarul nr. 2p/s-448/2021
2-21142118-12-2p/s-27092021-1

**H O T Ă R Â R E**
*În numele legii*

11 mai 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău, sediul Centru
Instanţa compusă din:
Preşedintele de şedinţă, judecătorul Svetlana Cușnir
grefierii Antonina Sicorschii și Mihaela Duducal

examinând, în sediul instanţei, în şedinţă publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Banca Comercială „ProCredit Bank” SA către Morari Fiodor, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice și***** cu privire la recunoașterea ca fiind debitor gajist/ipotecar și încasarea cheltuielilor de judecată,

**Partea descriptivă**

*a c o n s t a t a t:*

La 23 septembrie 2021, Banca Comercială „ProCredit Bank” SA a depus cerere de chemare în judecată către Morari Fiodor, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice și***** cu privire la recunoașterea ca fiind debitor gajist/ipotecar și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii a indicat că, prin contractul de credit nr. ***** din 06.09.2010, BC „ProCredit Bank” SA a acordat debitorului S***** un credit în sumă de 50 000 euro, pe un termen de 120 luni, cu scadența la 10.09.2020, modificat și completat ulterior prin Acorduri Adiționale.

Prin Contractul de credit nr. *****din 06.09.2010, BC „ProCredit Bank” SA a acordat debitorului S***** un alt credit în sumă de 120 000 euro, pe un termen de 120 luni, cu scadența la 10.09.2020, modificat și completat ulterior prin Acorduri Adiționale.

Prin Contractul de credit nr. *****din 06.09.2010, BC „ProCredit Bank” SA a acordat debitorului S*****un credit în sumă de 345 000 euro, pe un termen de 120 luni, cu scadența la 12.10.2020, modificat și completat ulterior prin Acorduri Adiționale.

A comunicat că, pentru executarea corespunzătoare a obligațiilor debitorului SC *****, asumate prin contractul de credit nr. ***** din 06.09.2010, contractul

de credit nr. *****din 06.09.2010, contractul de credit nr. *****din 06.09.2010 acordat debitorului ***** au fost constituite următoarele garanții: ipoteca asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău, str. Independenței 2/2***** ce constă din apartamentul nr. 67, cu două odăi, cu suprafața de 43,5 m.p., evaluat de părți la prețul de gaj în sumă de 456 000 MDL, ce aparține cu drept de proprietate lui P*****

A menționat că, în acest scop, a fost încheiat contractul de ipotecă nr. *****din 06.09.2010, autentificat de notarul ***** la 08.09.2010, înregistrat cu nr.***** preaviz privind executarea dreptului de ipotecă nr. 5433 din 09.06.2016.

A indicat că, la 12.03.2019, în adresa BC „ProCredit Bank" SA, din partea lui Morari Fiodor Petru a parvenit scrisoarea cu nr. 13850, cu solicitarea de a schimba proprietarul ap.67, având la bază hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 10.05.2017, prin care a fost declarat valabil contractul de vânzare-cumpărare a bunului situat pe adresa m********** precum și solicitarea de păstrare a dreptului de ipotecă a BC „ProCredit Bank" SA asupra imobilului.

La 31.05.2019, BC „ProCredit Bank" SA, la solicitarea parvenită în adresa Băncii cu nr. 13850 din partea lui Morari Fiodor, a fost eliberat Acordul cu nr. de ieșire 05067 din 31.05.2019, recepționat personal de Morari Fiodor, iar printre prevederile acordului se regăsește și condiția menținerii dreptului de ipotecă al BC „ProCredit Bank" SA asupra imobilului vizat cu încheierea, în acest sens, a unui contract de ipotecă învestit cu formulă executorie.

A menționat că, reieșind din faptul că solicitantul nu a respectat condiția menționată supra, în adresa lui Morari Fiodor a fost expediată notificare cu aviz de recepție, cu privire la solicitarea de respectare a prevederilor acordului cu nr. de ieșire 05067 din 31.05.2019, recepționat de către destinatar la 12.08.2021.

A mai menționat că, printre solicitările indicate în Acordul cu nr. de ieșire 05067, se menționează și prevederile cu privire la semnarea unui contract de ipotecă învestit cu formulă executorie cu noul proprietar (Morari Fiodor), clauză care nu a fost respectată de către Morari Fiodor.

A susținut că, în conformitate cu prevederile acordului cu privire la prezentarea evaluării și a poliței de asigurare asupra bunului imobil respectiv, condiția a fost respectată de către Morari Fiodor doar pentru durata unui an calendaristic și anume anul mai 2019 - mai 2020.

Reclamanta a comunicat că, Morari Fiodor a cunoscut că bunul imobil este ipotecat, fapt ce figura în registrul bunurilor imobile, iar în baza acordului emis la solicitarea personală a pârâtului, BC „ProCredit Bank" SA a constatat suplimentar grevarea cu ipotecă a imobilului, anterior încheierii tranzacției de înstrăinare.

Astfel, prin hotărârea din 10 mai 2017, emisă de Judecătoria Chișinău, sediul Central, a fost dispusă declararea valabilă a contractului de vânzare-cumpărare fără consimțământul scris al creditorului ipotecar. Acordul cu nr.*****a fost

eliberat la solicitarea lui Morari Fiodor. Astfel, în adresa lui Morari Fiodor a fost expediată notificare cu aviz de recepție, cu privire la solicitarea de respectare a prevederilor acordului 31.05.2019, recepționat de către destinatar la 12.08.2021. Printre solicitările indicate în Acordul cu nr. de ieșire 05067, se menționează și prevederile cu privire la semnarea unui contract de ipotecă învestit cu formulă executorie cu noul proprietar (Morari Fiodor).

A relevat că, în cererea adresată Băncii și ulterior prin Acordul eliberat personal lui Morari Fiodor, ultimul a recunoscut existența și întinderea creanței garantate prin ipotecă, la fel, cum și dreptul de garanție reală. În cererea parvenită în adresa Băncii se regăsește solicitările lui Morari Fiodor cu privire la schimbarea proprietarului apartamentului nr.67 situat în m***** din numele lui *****în numele lui Morari Fiodor, cu păstrarea dreptului de ipotecă al BC „ProCredit Bank" SA asupra imobilului, în acest sens, fiind necesară semnarea unui contract de ipotecă învestit cu formulă executorie cu noul proprietar (Morari Fiodor), din considerentul că creanța Băncii garantată prin ipotecă nu se execută, Banca are un interes legitim și ar putea suferi anumite pierderi.

A relevat faptul că, în urma notificărilor expediate și recepționate de către Morari Fiodor cu privire la solicitarea la încheierea a unui contract de ipotecă, nu a parvenit nicio acțiune, la fel, cum în mod silit nu este posibilă încheierea unui astfel de contract, cât și datorită faptului că BC „Procredit Bank" SA deține o garanție valabil încheiată sub forma unui contract de ipotecă în privința bunului imobil vizat, recunoscut și acceptat de toate părțile implicate, dovadă servind chiar solicitarea parvenită în adresa băncii din partea lui Morari Fiodor. Ca urmare a notificărilor expediate și inacțiunilor din partea lui Morari Fiodor se constată imposibilitatea de a încheia un asemenea contract de ipotecă.

Având la bază de prevederile art. 684 din Codul Civil și anume alin. (4), care prevede că Contractul de gaj trebuie să conțină: a) numele și prenumele (denumirea) părților, astfel raportat la caz, Banca este privată de posibilitatea încheierii benevole a unui astfel de contract.

Reieșind din în situația creată, BC „ProCredit Bank" SA a indicat că, având un interes legitim care nu poate fi realizat pe altă cale și în scopul înregistrării modificărilor drepturilor patrimoniale în privința bunului imobil cu nr. cadastral ***** situat în m********** ce constă din apartamentul ***** cu două odăi, cu suprafața de 43,5 m.p., ipotecat în baza contractului de ipotecă în Registrul bunurilor mobile, având în vedere că, doar hotărârea judecătorească este actul ce poate confirma și efectua înregistrarea lui Morari Fiodor ca debitor ipotecar și servește drept temei pentru înregistrarea faptului în organele respective, este nevoită să se adreseze cu cerere în instanța de judecată cu acțiunea în efectuarea înregistrării.

Astfel, prin cererea de chemare în judecată *inițială*, ulterior *concretizată la* 26 iunie 2024 și la 05 iulie 2024, reclamanta Banca Comercială „ProCredit Bank" SA a solicitat:

- recunoașterea lui Morari Fiodor, ca fiind debitor Gajist/Ipotecar al dreptului de garanție reală - ipoteca asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** situat pe adresa m********** ce constă din apartamentul ***** cu două odăi, cu suprafața de 43,5 m.p., înregistrat în registrul bunurilor imobile în baza Contractului de ipotecă nr.*****din 06.09.2010, autentificat de notarul A*****la data de ***** înregistrat cu nr.***** preaviz privind executarea dreptului de ipotecă nr. *****în vederea garantării obligațiilor*****06.09.2010 (modificat și completat ulterior), Contractului de credit nr. *****din 06.09.2010 (pentru evidență internă *****, modificat și completat ulterior, Contractului de credit nr. *****din 06.09.2010 (pentru evidență internă ***** modificat și completat ulterior;

- încasarea în beneficiul BC „ProCredit Bank" SA, a taxei de stat în mărime de 2280 (două mii două sute optzeci) lei, achitată la depunerea prezentei cereri.

**Incidente de procedură**

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 04 octombrie 2021 a fost acceptată spre examinare cererea de chemare în judecată în procedura judecătorului L. Lavric, fiind stabilită ședință de judecată (f. d. 40).

Prin încheierea din 15 noiembrie 2022, cererea de chemare în judecată s-a redistribuit, iar prin încheierea din 17 noiembrie 2022 *a fost acceptată în procedura judecătorului raportor* (f. d. 73).

Prin încheierea protocolară din 15 mai 2025, s-a dispus respingerea demersului privind încetarea procesului, întrucât la caz nu sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 265 lit. b) din Codul de procedură civilă, care stipulează că procesul poate fi încetat dacă între aceleași părți, având același obiect și temeiuri, a fost pronunțată o hotărâre judecătorească irevocabilă sau o încheiere de încetare a procesului în baza renunțării la acțiune ori a unei tranzacții între părți.

Prin încheierea protocolară din 05 decembrie 2025, s-a dispus atragerea în proces, în calitate de intervenient accesoriu, a lui P*****

**Poziția participanților la proces expusă în ședința de judecată**

În ședința de judecată, reprezentantul părții-reclamante, BC „ProCredit Bank" SA, a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea integrală a acesteia.

Pârâtul Morari Fiodor și reprezentantul său, avocatul Berezovschi Adrian, fiind citați legal, în ședința de judecată nu s-au prezentat, despre motivul

neprezentării instanței nu au comunicat și nici nu au solicitat amânarea ședinței de judecată (f. d. 44, 55, 83, 162, 234, vol. I, f. d. 47-49, vol. II).

Intervenientul accesoriu Agenția Servicii Publice, prin referința depusă a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa (f. d. 49-50, vol. I).

Intervenientul accesoriu***** citat legal, în ședința de judecată nu sa prezentat, despre motivul neprezentării instanței nu a comunicat și nici nu a solicitat amânarea ședinței de judecată (f. d. 1, 10, vol. II).

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 206 alin. (5) din Codul de procedură civilă, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa participanților neprezenți.

**Motivarea**

*Audiind reprezentantul reclamantului, analizând motivele acţiunii înaintate, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi prevederile legale ce guvernează speța, instanța de judecată conchide admiterea cererii de chemare în judecată, din următoarele considerente.*

În conformitate cu art. 130 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea mult aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Niciun fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forţă 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 şi suficiența pentru soluționarea cauzei.

În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

În conformitate cu art. 239 din 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.

În conformitate cu art. 118 alin. (3) din Codul de procedură civilă, circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei 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.

În cadrul ședinței de judecată s-a stabilit că, la 06 septembrie 2010, între BC „ProCredit Bank” SA denumită bancă și S***** denumit debitor, a fost încheiat

contractul de credit nr. *****, suma creditului fiind de 50 000 euro, pe un termen de 120 luni, cu scadența la 10.09.2020, modificat și completat ulterior prin Acorduri Adiționale (f. d. 6-8, 9, vol. I).

Tot, la 06 septembrie 2010, între BC ,,ProCredit Bank" SA denumită bancă și S***** denumit debitor, a fost încheiat contractul de credit nr. ***** suma creditului fiind de 120 000 euro, pe un termen de 120 luni, cu scadența la 10.09.2020, modificat și completat ulterior prin Acorduri Adiționale (f. d. 10-12, 13, 14, 15, vol. I).

La fel, la 06 septembrie 2010, între BC ,,ProCredit Bank" SA denumită bancă și *****denumit debitor, a fost încheiat contractul de credit nr. ***** suma creditului fiind de 345 000 euro, pe un termen de 120 luni, cu scadența la 10.09.2020, modificat și completat ulterior prin Acorduri Adiționale (f. d. 16-19, 20, 21, 22, vol. I).

Întru garantarea obligațiilor față de bancă asumate prin contractele de credit sus-enunțate, la 06 septembrie 2010, între BC ,,ProCredit Bank" SA denumită ,,Creditor ipotecar" și *****denumit ,,Debitor ipotecar", a fost încheiat contractul de ipotecă nr. ***** (f. d. 23-25, vol. I).

Iar, potrivit pct. 1.1. al contractului, obiectul contractului îl constituie garantarea obligațiilor asumate de către debitor conform contractelor de credit, prin constituirea ipotecii asupra bunului imobil cu numărul cadastral ***** - apartamentul **********), situat în m********** cu suprafața de 43,5 m.p. (în continuare ,,Obiectul ipotecii").

Tot, în cadrul ședinței de judecată, s-a mai stabilit că, prin hotărârea din 10 mai 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central, s-a declarat valabil contractul de vânzare-cumpărare a imobilului, încheiat în data de *****conform căruia***** născut la 1*****, domiciliat în mun. Chișinău, ***** în calitate de „Vânzător" a vândut, iar Morari Fiodor, născut la ***** IDNP***** domiciliat în m********** ***** calitate de „Cumpărăt*****7, compus din două odăi, cu suprafața de 43,5 (patruzeci și trei întregi și cinci zecimi) m.p., inclusiv suprafața locativă de 27,0 (douăzeci și șapte întregi și zero zecimi) m.p., situat pe adresa m*****. cu nr. cadastral ***** (f. d. 32, vol. I).

Potrivit certificatului eliberat, la 13 septembrie 2021, în Registrul bunurilor imobile există următoarele înscrieri valabile a bunului imobil, și anume apartamentul litigios este înregistrat cu nr. cadastral *****, suprafața de 43,5 $m^2$, cu modul de folosință locativă, ca proprietar al acestuia fiind înscris Morari Fiodor ***** în temeiul hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Central nr*****, data înregistrării fiind la 07.06.2019 (f. d. 33, vol. I).

Tot, prin certificatul eliberat, la 13 septembrie 2021, se confirmă că, în Registrul bunurilor imobile, există alte drepturi înregistrate tipul grevării ipotecă,

în temeiul contractului de ipotecă nr*****olicitantul grevării fiind BC „ProCredit Bank” SA din 09 septembrie 2010.

Din înscrisul sub formă de solicitare din 12 martie 2019, se atestă că pârâtul Morari Fiodor Petru s-a adresat către BC „ProCredit Bank” SA, cu solicitarea de *a schimba proprietarul apartamentului* nr. 67,*****ituat în m*****, din numele lui *****pe numele lui Morari Fiodor, *cu păstrarea dreptului de ipotecă al BC „ProCredit Bank” SA asupra imobilului.*

Potrivit Acordului nr.***** BC „ProCredit Bank” SA și-a exprimat acordul său,***** IDNO 2001003007953, privind înstrăinarea bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat pe adresa mun. Chișinău, str. ***** ipotecat în favoarea Băncii conform contractului de ipotecă nr. ***** din 06.09.2010, autentificat de notarul A*****în data de ***** înregistrat cu nr.***** Preaviz de exercitare a dreptului de ipotecă nr. 5433 din 09.06.2016 (f. d. 29, vol. I).

Deci, din conținutul Acordului nr.***** emis de BC „ProCredit Bank” SA se mai atestă că: Prezentul acord este valabil cu respectarea următoarelor condiții:

- înstrăinarea bunului imobil se va face cu respectarea strictă a actelor normative în vigoare;
- bunul imobil va fi înstrăinat și respectiv va trece în proprietatea dlui Morari Fiodor, IDNP***** a. n. 1*****;
- menținerea dreptului de ipotecă al BC „ProCredit Bank” SA asupra bunului imobil respectiv;
- prezentarea în termen de 5 (cinci) zile din data eliberării prezentului acord, a Extrasului ASP din Registrul bunurilor imobile, actului de proprietate;
- semnarea unui contract de ipotecă învestit cu formula executorie cu noul proprietar (Morari Fiodor);
- prezentarea evaluării și a Poliței de asigurare asupra bunului imobil respective.

Oricare neonorare a condițiilor expuse mai sus duc la nulitatea juridică a prezentului acord.

Deci, din înscrisul respectiv se deduce cert că ipoteca în favoarea băncii a rămas valabilă și înscrisă asupra imobilului, astfel încât banca și-a păstrat garanția pentru obligația garantată.

Or, ipoteca urmărește bunul imobil, indiferent cine este proprietarul (dreptul de urmărire a bunului ipotecat persistă și în cazul schimbării proprietarului), dat fiind că noul proprietar preia imobilul grevat de ipotecă deja înregistrată în registrul bunurilor imobile, în sens că, în cazul în care un bun imobil ipotecat este vândut sau transferat unui nou proprietar, ipoteca urmează bunul, nu persoana. Aceasta înseamnă că dreptul de ipotecă al băncii se menține asupra imobilului, indiferent de schimbarea proprietarului, iar noul proprietar devine garant ipotecar. Dacă debitorul principal (cel care a luat creditul) nu își achită ratele, banca are

dreptul legal să urmărească și să vândă imobilul aflat deja în proprietatea noului cumpărător pentru a-și recupera datoria.

La caz, se constată că, la 31 mai 2019, pârâtul Moraru Fiodor a primit Acordul din 31.05.2019 cu nr.05067, fapt pentru ce a semnat (f. d. 29, vol. I).

Ulterior, la 02 august 2021, BC „ProCredit Bank" SA i-a comunicat lui Moraru Fiodor că, prin acordul nr*****, și-a exprimat acordul său privind înstrăinarea bunului ipotecat cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, *****în favoarea Băncii, conform contractului de ipotecă nr. ***** autentificat de notarul ***** înregistrat cu nr.***** Preaviz de exercitare a dreptului de ipotecă nr***** Iar, acordul menționat este valabil în condițiile respectării următoarelor condiții inclusiv: Semnarea unui contract de ipotecă învestit cu formulă executorie cu noul proprietar (Morari Fiodor) cu înregistrările de rigoare. Astfel, BC „ProCredit Bank" SA a solicitat în termen de 15 zile din momentul recepționări prezentei notificări să opereze toate condițiile vizate în acordul nr***** (f. d. 30, vol. I).

Așadar, reclamanta Banca Comercială „ProCredit Bank" SA, prin cererea de chemare în judecată, a solicitat recunoașterea lui Morari Fiodor, ca fiind debitor Gajist/Ipotecar al dreptului de garanție reală - ipoteca asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** situat în m*****, înregistrat în registrul bunurilor imobile în baza Contractului de ipotecă nr*****din 06.09.2010, autentificat de notarul ***** înregistrat cu nr.***** preaviz privind executarea dreptului de ipotecă nr. *****în vederea garantării obligațiilor asumate conform contractelor de credit specificate *supra,* menționând că, în urma notificărilor expediate și recepționate de către Morari Fiodor cu privire la solicitarea privind încheierea unui contract de ipotecă, nu a parvenit nicio acțiune din partea acestuia. Ori, în mod silit, nu este posibilă încheierea unui astfel de contract. Însă în același timp, BC „Procredit Bank" SA deține o garanție valabil încheiată sub forma unui contract de ipotecă în privința bunului imobil vizat, recunoscut și acceptat de toate părțile implicate, dovadă servind chiar solicitarea parvenită în adresa băncii din partea lui Morari Fiodor.

În conformitate cu prevederile art.667 alin.(1) din Codul 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).

Articolul 673 alin. (2) și alin.(3) din Codul civil arată temeiul şi momentul apariţiei gajului, gajul este convențional sau legal. Ipoteca apare în momentul înregistrării.

În sensul art.674 alin.(1) din Codul civil, ipoteca se înregistrează în registrul bunurilor imobile.

Articolul 707 alin.(2) din Codul civil prevede că gajul legal poate greva bunuri mobile şi imobile.

Conform art.752 alin.(1) din Codul civil, creditorul gajist care intenționează să exercite dreptul de gaj trebuie să notifice acest fapt prin transmiterea unui aviz de executare debitorului gajist şi, după caz, debitorului obligaţiei garantate, terţului care deţine bunul gajat, debitorului obligaţiei patrimoniale gajate, altor creditori gajişti şi altor creditori care au înştiinţat creditorul gajist despre drepturile lor asupra bunurilor gajate sau le-au înregistrat în registrul garanţiilor sau, în cazul ipotecii, în registrul bunurilor imobile. (9) După notificare, creditorul gajist care deţine un gaj înregistrat fără deposedare va depune în registrul garanţiilor o copie a avizului de executare sau, în cazul ipotecii, va înregistra avizul de executare în registrul bunurilor imobile.

Art. 684 alin. (4) din Codul civil prevede că, contractul de gaj trebuie să conțină: a) numele și prenumele (denumirea) părților.

Așadar, din înscrisurile dosarului se denotă că, la 09 iunie 2016, Preavizul privind executarea dreptului de ipotecă a fost expediat în adresa Oficiului Cadastral teritorial Chișinău, la acel moment debitor ipotecar fiind *****(f. d. 27, vol. I).

Ulterior, prin hotărârea din 10 mai 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central, s-a declarat valabil contractul de vânzare-cumpărare a imobilului, încheiat la *****conform căruia debitorul ipotecar***** în calitate de „Vânzător” a vândut, iar pârâtul Morari Fiodor, în calitate de „Cumpărător” a cumpărat bunul imobil ipotecat (f. d. 32, vol. I).

În condițiile descrise raportat la prevederile legale, se impune concluzia că, în caz de neexecutare de către debitor a obligațiilor contractuale asumate prin contractele de credit garantate cu ipotecă, creditorul va putea exercita dreptul de ipotecă silit în baza contractului de ipotecă inițial, însă în acest caz este necesară ajustarea condițiilor contractuale cu privire la noul proprietar al bunului ipotecat. De alt fel, legislația în vigoare instituie obligația creditorului ipotecar care intenționează să exercite dreptul de ipotecă de a aviza debitorul ipotecar în conformitate cu legea privind procedurile de executare.

Reieșind din cele constatate și elucidate, instanța de judecată consideră că acțiunea este întemeiată și urmează a fi admisă prin recunoașterea pârâtului Morari Fiodor ca fiind Debitor Gajist/Ipotecar al dreptului de garanție reală - ipoteca asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****.

Or, la caz, însăși pârâtul a solicitat *schimbarea proprietarului apartamentului* **********ituat în m*****, din numele lui *****pe numele lui Morari Fiodor, ***cu condiția păstrării dreptului de ipotecă al BC „ProCredit Bank” SA asupra imobilului,*** iar partea-reclamantă ca creditor ipotecar nu a consimțit în scris asupra încetării ipotecii.

Sub acest aspect, este de menționat și acel fapt că, dacă noul proprietar preia bunul, el preia și riscul ca bunul să fie executat de bancă în cazul în care creditul nu este achitat.

Instanța subliniază că pe parcursul examinării cauzei, partea-pârâtă și reprezentantul său, nu au prezentat referință, nu au obiectat împotriva argumentelor și pretențiilor din acțiune, și nici nu au prezentat careva probe în acest sens.

Potrivit art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului - proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Astfel, instanța de judecată va încasa de la Morari Fiodor, în beneficiul Băncii Comerciale „ProCredit Bank” SA, cheltuielile de judecată cu titlu de taxă de stat în mărime de 2280,00 (două mii două sute optzeci,00) lei.

Prin prisma circumstanțelor descrise mai sus, instanța de judecată învestită cu examinarea litigiului deferit judecății în prezenta speță, nu poate găsi o altă elucidare a cazului decât cea clarificată mai sus, de vreme ce concluzia instanţei este consecinţa și ferma convingere dedusă în urma prezentării probelor de către părţi, or, în conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) sprijinite cu dispoziţia art. 119 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel, iar probele se adună şi se prezintă de către părţi.

În conformitate cu prevederile art. art. 236, 238-241 din Codul de procedură civilă al RM, instanța de judecată

**Dispozitivul**

*h o t ă r ă ş t e:*

Se admite cererea de chemare în judecată.

Se recunoaște Morari Fiodor ca fiind Debitor Gajist/Ipotecar al dreptului de garanție reală - ipoteca asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** situat pe adresa m*****, ce constă din apartamentul ***** cu două odai, cu suprafata de 43,5 m.p., înregistrat în Registrul bunurilor imobile în baza Contractului de ipotecă nr. *****din 06.09.2010, autentificat de notarul A*****la data de ***** înregistrat cu nr.***** preaviz privind executarea dreptului de ipotecă nr. *****în vederea garantării obligațiilor*****06.09.2010, modificat și completat ulterior; Contractul de credit nr. *****din 06.09.2010 (pentru evidența internă

*****, modificat și completat ulterior; Contractul de credit nr. *****din 06.09.2010 (pentru evidența internă ***** modificat și completat ulterior.

Se încasează de la Morari Fiodor, în beneficiul Băncii Comerciale „ProCredit Bank” SA, cheltuielile de judecată cu titlu de taxă de stat în mărime de 2280,00 (două mii două sute optzeci,00) lei.

Hotărârea este cu drept de apel în Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile, de la data adoptării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Președintele ședinței,
judecătorul Svetlana Cușnir