CURTEA DE APEL BĂLȚI

Prima instanță: Judecătoria Soroca, sediul Florești
judecătorul Zadorojniuc Alexandru
Dosarul nr.2a-983/23

D E C I Z I E

28 martie 2024 mun. Bălți

Colegiul Civil și de contencios administrativ
al Curții de Apel Bălți

Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Adriana Garbuz
Judecătorii: Iulia Grosu
Andrian Ciobanu
Grefier: Ala Gureu

examinînd în ședință publică apelul declarat de avocatul Angela Procopciuc, în interesele lui Tîron Leonid și Tîron Valentina împotriva hotărîrii Judecătoriei Soroca, sediul Florești din 26 mai 2023, adoptată în cadrul cauzei civile la cererea de chemare în judecată depusă de Roman Sergiu împotriva lui Tîron Leonid și Tîron Valentina privind transmiterea bunurilor ipotecate în posesie și cererea reconvențională depusă de Tîron Leonid și Tîron Valentina împotriva lui Roman Sergiu, intervenient accesoriu ASP Departamentul Cadastru Florești privind încetarea dreptului de gaj și nulitatea absolută a actului juridic-

constată:

La data 24 mai 2021, avocatul Adrian Creţu, în interesele lui Roman Sergiu, s-a adresat instanţei de judecată cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Tîron Leonid şi Tîron Valentina cu privire la transmiterea bunurilor în posesie în urma contractului de împrumut şi contractului de ipotecă.

În motivarea acţiunii a invocat că la data de 27 iulie 2015, între creditorul Roman Sergiu şi debitorul Tîron Leonid la Notarul public Plăcintă Sergiu sediul biroului *****, a fost încheiat contractul de împrumut înregistrat cu nr. 14803, unde Roman Sergiu în calitate de împrumutător a dat cu împrumut lui Tîron Leonid în calitate de împrumutat suma de 15 000 euro, care conform cursului oficial al Băncii Naţionale a Moldovei era de 20,8362 lei pentru 1 euro, iar la data autentificării contractului constituia suma de 312 543 lei, cu termenul definitiv ne rambursare pînă la data de 25.12.2015, banii fiind transmişi la momentul semnării contractului.

Pînă în prezent datoria nu a fost restituită, împrejurare ce dă drept creditorului să calculeze prejudiciul cauzat de debitor sub formă de penalitate conform p. 4 din contractul de împrumut de 0,4 % din suma împrumutată pentru fiecare zi de întîrziere, ce constituie suma 10 800 euro şi sub formă de dobîndă de întîrziere, conform art. 874 Cod civil ce constituie suma de 11 488 euro.

În temeiul contractului de împrumut nr. 14803 din 27 iulie 2015, autentificat de către notarul Plăcintă Sergiu, între creditorul ipotecar Roman Sergiu şi debitorii ipotecari Tîron Leonid şi Tîron Valentina a fost încheiat contract de ipotecă din data de 28 iulie 2015, potrivit căruia creditorul ipotecar Roman Sergiu a dat în proprietate debitorului ipotecar Tîron Leonid bani în suma 15 000 euro, cu termenul definitiv de rambursare pînă la data de 25.12.2015, iar în scopul garantării executării obligaţiunilor asumate conform contractului de împrumut şi restituirii împrumutului în termen stabilit, inclusiv şi a penalităţilor, dobînzilor de întîrziere, debitorii ipotecari Tîron Leonid şi Tîron Valentina, au instituit în favoarea creditorului ipotecar Roman Sergiu, ipoteca asupra bunurilor imobile după cum urmează:

1) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 1.2805 ha, cu numărul cadastral *****,
2) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.64 ha, cu numărul cadastral *****,
3) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6399 ha, cu numărul cadastral *****,
4) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3205 ha, cu numărul cadastral *****,

5) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6339 ha, cu numărul cadastral *****,
6) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3169 ha, cu numărul cadastral *****,
7) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.654 ha, cu numărul cadastral *****,
8) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3169ha, cu numărul cadastral *****,
9) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.317 ha, cu numărul cadastral *****,
10) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6347 ha, cu numărul cadastral *****,
11) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3172 ha, cu numărul cadastral *****,
12) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6339 ha, cu numărul cadastral *****,
13) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6338 ha, cu numărul cadastral *****,
14) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6339 ha, cu numărul cadastral *****,
15) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 1.309 ha, cu numărul cadastral *****,
16) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.654 ha, cu numărul cadastral *****,
17) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6349 ha, cu numărul cadastral *****,
18) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6542 ha, cu numărul cadastral *****,
19) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.654 ha, cu numărul cadastral *****,
20) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6526 ha, cu numărul cadastral *****,
21) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6337 ha, cu numărul cadastral *****,
22) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6338 ha, cu numărul cadastral *****,
23) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3301 ha, cu numărul cadastral *****,

24) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.33 ha, cu numărul cadastral *****,
25) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6403 ha, cu numărul cadastral *****,
26) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.64 ha, cu numărul cadastral *****,
27) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6399 ha, cu numărul cadastral *****,
28) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6397 ha, cu numărul cadastral *****,
29) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.7499 ha, cu numărul cadastral *****,
30) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6399 ha, cu numărul cadastral *****,
31) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6393 ha, cu numărul cadastral *****,
32) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.5997 ha, cu numărul cadastral *****,
33) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.2786 ha cu numărul cadastral *****,
34) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.2786 ha cu numărul cadastral *****,
35) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3197 ha cu numărul cadastral *****,
36) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6402 ha cu numărul cadastral *****,
37) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.64 ha cu numărul cadastral *****,
38) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3205 ha, cu numărul cadastral *****,
39) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6402 ha, cu numărul cadastral *****,
40) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6395 ha, cu numărul cadastral *****,
41) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6399 ha, cu numărul cadastral *****,
42) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6405 ha, cu numărul cadastral *****,

43) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6393 ha, cu numărul cadastral *****,
44) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3193 ha, cu numărul cadastral *****,
45) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.64 ha, cu numărul cadastral *****,
46) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6401 ha, cu numărul cadastral *****,
47) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6402 ha, cu numărul cadastral *****,
48) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6401 ha, cu numărul cadastral *****,
49) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 1.2797 ha, cu numărul cadastral *****,
50) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6396 ha, cu numărul cadastral *****,
51) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6397 ha, cu numărul cadastral *****,
52) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6541 ha, cu numărul cadastral *****,
53) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6544 ha, cu numărul cadastral *****,
54) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6541 ha, cu numărul cadastral *****,
55) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.634 ha, cu numărul cadastral *****,
56) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6537 ha, cu numărul cadastral *****,
57) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6541 ha, cu numărul cadastral *****,
58) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3301 ha, cu numărul cadastral *****,
59) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.654 ha, cu numărul cadastral *****,
60) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6539 ha, cu numărul cadastral *****,
61) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6539 ha, cu numărul cadastral *****

62) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6542 ha, cu numărul cadastral *****
63) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6542 ha, cu numărul cadastral *****,
64) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3172 ha, cu numărul cadastral *****,
65) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.635 ha, cu numărul cadastral *****,
66) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.5999 ha, cu numărul cadastral *****
67) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6392 ha, cu numărul cadastral *****

toate situate în *****, extravilan.

La data de 23 decembrie 2015 prin acordul comun al creditorului Roman Sergiu şi debitorului Tîron Leonid, în faţa notarului public Şian Olga a fost modificat p.1, al contractului de împrumut nr. 14803 din 27.07.2015, care s-a expus în următoarea redacţie Roman Sergiu, dau în împrumut lui Tîron Leonid o sumă de bani în valoare de 15 000 euro, care conform cursului oficial al Băncii Naţionale a Moldovei 20,8362 lei pentru 1 euro, la data autentificării contractului constituia suma de 312 543 lei cu termenul definitiv de rambursare pînă la data de 25.05.2016, iar debitorul se obligă să restituie banii în aceiaşi sumă la expirarea termenului pentru care i-au fost date.

La data de 08 iunie 2018, în faţa notarului Zhuchkova Dinara din Federaţia Rusă oraşul Inza - regiunea Ulianovsk, debitorul Tîron Leonid a semnat o cerere prin care a recunoscut datoria împreună cu dobînzile de întîrziere şi penalităţile în conformitate cu clauza 4, a contractului de împrumut începînd cu data de 26.05.2016 şi a solicitat amînarea obligaţiei pînă la data de 26 mai 2019, cerere acceptată de către creditorul Roman Sergiu.

Dat fiind faptul că, debitorul Tîron Leonid nu şi-a executat obligaţiunea de restituire a împrumutului acordat, creditorul Roman Sergiu a pornit procedura de exercitare a intrării în posesie a obiectului ipotecii şi la data de 02.03.2021 a expediat preaviz ambilor debitori ipotecari Tîron Leonid şi Tîron Valentina prin care la p. 7 a solicitat executarea obligaţiilor garantate prin ipotecă a bunurilor imobile numite supra sau transmiterea benevolă în posesia creditorului a bunurilor ipotecate prin contractul de potecă nr. 14807 din 28.07.2015, în termen de 20 de zile, din momentul înregistrării preavizului pentru înregistrarea dreptului la ipotecă, termen la expirarea căruia creditorul ipotecat v-a executa dreptul la ipotecă, preaviz care s-a întors ca fiind nereclamat.

Ulterior, la data de 19 martie 2021, creditorul gajist Roman Sergiu a publicat în monitorul oficial anunţul către debitorii gajişti Tîron Leonid şi Tîron Valentina, privind posibilitatea de a ridica de la creditorul gajist Roman Sergiu avizul de executare în termen de 15 zile de la data publicării anunţului, anunţ ce dovedeşte respectarea procedurii prealabile de soluţionare a situaţiei respective conform prevederilor art. 752 alin. (6) Cod civil, însă cu părere de rău nu s-a soldat cu careva acţiuni din partea debitorilor ipotecari.

La data de 02.03.2021, la Agenţia Servicii Publice Departamentul Cadastru, pentru toate 67 de bunuri imobile, a fost înregistrat avizul de executare a dreptului de ipotecă, condiţie impusă de prevederile Codului civil art. 488 alin. (2) - pînă la modificările din 01.03.2019 şi art. 752 alin. (9) în vigoare.

În speță, partea reclamantă probează prin probe pertinente şi concludente temeinicia cererii de transmitere a bunului în posesie, or la data semnării contractului de ipotecă au fost respectate prevederile legii prin coroborarea art. 210; 455 alin. (3) lit. a), 463 alin. (3), 468 alin. (2) Cod civil (redacţia pînă la modificările din 01.03.2019); punctul 4.1. 5-bpunctul 2 din contractul de ipotecă armonizat la art. 11; 15 din legea cu privire la ipotecă (în vigoare pînă la data de 01.03.2019); art. 5 din Legea privind monitoring - bunurilor imobile, iar la etapa dată sunt aplicabile prevederile Codul civil art.757, transmiterea silită în posesie (1) creditorul gajist care nu poate intra în posesia bunului corporal gajat conform art. 755 sau, în cazul potecii, conform art. 756 are dreptul să obţină posesia bunului: a) în baza unei ordonanţe sau hotărîri judecătoreşti, conform dispoziţiilor codului de procedură civilă şi ale Codului de executare.

Solicită să fie dispusă transmiterea silită de la debitorii ipotecari Tîron Leonid şi Tiron Valentina în posesia creditorului Roman Sergiu, bunurile imobile ipotecate în temeiul contractului de împrumut nr. 14803 din 27 iulie 2015, menţionate supra.

La fel, solicită încasarea de la debitorul Tîron Leonid în beneficiul creditorului Roman Sergiu suma de 23 804 lei cu titlul de taxă de stat plătită de creditor în beneficiul statului la depunerea cererii cu privire la eliberarea ordonanţei judecătoreşti, a sumei de 990 lei, pentru publicarea informaţiei în monitorul oficial şi încasarea de la debitorul Tîron Leonid în beneficiul creditorului Roman Sergiu suma de 4000 lei, cu titlul de cheltuieli pentru asistența juridică achitate conform bonului de plată seria QL nr. 497765.

La data de 10 februarie 2022, de către reprezentantul pîrîţilor, avocatul Procopciuc Angela, a fost înaintată referinţa la cererea de chemare în judecată.

Solicită instanţei respingerea acţiunii civile a lui Roman Sergiu către Tîron Leonid şi Tîron Valetina ca tardivă şi neîntemeiată, pe motivul încetării

dreptului de gaj (ipotecă) în baza contractului de ipotecă, încheiat între Roman Sergiu şi Tîron Leonid, Tîron Valentina, nr.14807 din 28.07.2015, autentificat de notarul Păcintă Sergiu, înregistrat la OCT, cu încasarea cheltuielilor de judecată care vor avea loc pe parcursul judecării cauzei civile.

La data de 10 februarie 2022, reprezentantul pîrîţilor, avocatul Angela Procopciuc, a înaintat acţiune reconvenţională către Roman Sergiu, intervenient accesoriu ASP Departamentul Cadastral Floreşti.

În motivarea acţiunii reconvenţionale, reprezentantul pîrîţilor, avocatul Angela Procopciuc, a invocat că, potrivit contractului de ipotecă nr.14807 din 28.07.2015, autentificat de notarul Păcintă Sergiu, înregistrat la OCT în aceeaşi zi, întru garantarea obligaţiunilor de împrumut, au fost ipotecate terenuri agricole situate în r. Floreşti s. Zarojeni, evaluate la suma de 15 000 euro, valoarea de piaţă al bunurilor gajate evaluate de SRL „Evaltim-Grup" fiind de 41135,00 euro.

În p.1.9 al contractului de ipotecă este specificată garantarea a sumei împrumutată şi a dobînzilor de întîrziere, penalităţilor, rezultate din contractul de împrumut. În baza p.3.3.-5) creditorul ipotecar -Roman Sergiu a fost în drept să-şi facă creanţa sa pentru neexecutarea corespunzătoare a obligaţiunilor de împrumut, inclusiv prin realizarea dreptului de ipotecă prin metodele indicate în p.4.2, (vînzarea bunurilor către terţe persoane, achiziţionarea de către creditor, luarea în posesie pentru administrarea lor) să solicite executarea anticipată a obligaţiei garantate prin gaj, expediind o Notificare despre intenţia de executare a dreptului de ipotecă cu 15 zile înainte.

Astfel, prin Monitorul Oficial din 19.03.2021 creditorul ipotecar a publicat Avizul de executare a dreptului de gaj.

Întrucît termenul de rambursare a împrumutului a expirat la 25.05.2019, anume din această dată a început a curge termenul de prescripţie de exercitare a dreptului de gaj de 3 ani prevăzut de lege.

Astfel, din moment ce la data înaintării acţiunii civile, la 24.05.2021 termenul de 3 ani a expirat, iar despre încălcarea dreptului său reclamantul a aliat Ia 25.05.2016, cînd urma a fi stinsă datoria si anume în acest termen urma a îi exercitat dreptul la gaj (ipotecă).

Solicită instanţei declararea nulităţii absolute a actului juridic unilateral - cererea nr.73AA1473065 din numele lui Tîron Leonid, din 08.06.2018, în limba rusă, autentificat de notarul Jucilcov Dinara regiunea Ulianovsk Federaţia Rusă; Dispunerea încetării dreptului de gaj(ipotecă) survenite în baza contractului de ipotecă, încheiat între Roman Sergiu şi Tîron Leonid, Tîron Valentina, nr.14807 din 28.07.2015, autentificat de notarul Păcintă

Sergiu, înregistrat la OCT şi dispunerea radierii gajului (ipotecii) din Registrul bunurilor imobile la 28.07.2015 pe bunurile imobile cu drept de proprietate Tîron Leonid şi Tîron Valentina, situate în extravilanul ***** după cum urmează- De la nr. ***** pînă la nr. *****, nr. *****. De la *****, pînă la *****, de la nr.453311.065 pînă la nr.***** şi nr.*****, nr.*****, ***** de la nr.***** pînă la nr. *****. De la nr.4***** pînă la nr.***** De la nr.***** pînă la nr. *****, de la nr.***** pînă la nr. *****; Încasarea cheltuielilor de judecată care vor avea loc pe parcursul judecării cauzei civile date- taxa de stat, cheltuielile de asistenţă juridică, de drum.

Prin încheierea Judecătoriei Soroca, sediul Floreşti din 19 mai 2022 s-a respins ca neîntemeiată cererea reprezentantului pîrîţilor Tîron Leonid şi Tîron Valentina, avocatul Procopciuc Angela, privind ridicarea excepţiei de tardivitate în cadrul examinării prezentei cauze civile.

Prin încheierea Judecătoriei Soroca, sediul Floreşti din 11 octombrie 2022 s-a scos de pe rol cererea de chemare în judecată înaintată de Roman Sergiu către Tîron Leonid şi Tîron Valentina privind transmiterea bunurilor în posesie, în urma contractului de împrumut şi contractului de ipotecă.

Prin încheierea Judecătoriei Soroca, sediul Floreşti din 31 octombrie 2022 a fost anulată încheierea Judecătoriei Soroca, sediul Floreşti din 11 octombrie 2022 şi s-a pus pe rol cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Roman Sergiu către Tîron Leonid şi Tîron Valentina privind transmiterea bunurilor în posesie, în urma contractului de împrumut şi contractului de ipotecă.

La data de 27 februarie 2023, reprezentantul intervenientului accesoriu a înaintat referinţă asupra cererii reconvenţionale, potrivit căreia a indicat că, în cazul contractului de ipotecă investit cu formulă executorie calitatea de creditor ipotecar poate avea doar banca, OCN, AEÎ, societatea de leasing sau o bancă de dezvoltare multilaterală.

Prin hotărîrea Judecătoriei Soroca, sediul Floreşti din 26 mai 2023, acţiunea civilă s-a admis integral, şi s-a transmis în mod silit de la debitorii ipotecari Tîron Leonid, IDNP *****, domiciliat în *****, *****, 63 şi Tîron Valentina, IDNP *****, domiciliată în *****, *****, 63, în posesia creditorului Roman Sergiu, IDNP *****, domiciliat în *****, *****, bunurile imobile trecute în Registrul Bunurilor Imobile, şi anume:

1) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 1.2805 ha, cu numărul cadastral *****,

2) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.64 ha, cu numărul cadastral *****,

3) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6399 ha, cu numărul cadastral *****,
4) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3205 ha, cu numărul cadastral *****,
5) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6339 ha, cu numărul cadastral *****,
6) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3169 ha, cu numărul cadastral *****,
7) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.654 ha, cu numărul cadastral *****,
8) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3169ha, cu numărul cadastral *****,
9) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.317 ha, cu numărul cadastral *****,
10) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6347 ha, cu numărul cadastral *****,
11) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3172 ha, cu numărul cadastral *****,
12) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6339 ha, cu numărul cadastral *****,
13) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6338 ha, cu numărul cadastral *****,
14) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6339 ha, cu numărul cadastral *****,
15) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 1.309 ha, cu numărul cadastral *****,
16) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.654 ha, cu numărul cadastral *****,
17) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6349 ha, cu numărul cadastral *****,
18) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6542 ha, cu numărul cadastral *****,
19) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.654 ha, cu numărul cadastral *****,
20) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6526 ha, cu numărul cadastral *****,
21) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6337 ha, cu numărul cadastral *****,

22)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6338 ha, cu numărul cadastral *****,

23)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3301 ha, cu numărul cadastral *****,

24)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.33 ha, cu numărul cadastral *****,

25)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6403 ha, cu numărul cadastral *****,

26)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.64 ha, cu numărul cadastral *****,

27)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6399 ha, cu numărul cadastral *****,

28)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6397 ha, cu numărul cadastral *****,

29)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.7499 ha, cu numărul cadastral *****,

30)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6399 ha, cu numărul cadastral *****,

31)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6393 ha, cu numărul cadastral *****,

32)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.5997 ha, cu numărul cadastral *****,

33)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.2786 ha cu numărul cadastral *****,

34)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.2786 ha cu numărul cadastral *****,

35)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3197 ha cu numărul cadastral *****,

36)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6402 ha cu numărul cadastral *****,

37)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.64 ha cu numărul cadastral *****,

38)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3205 ha, cu numărul cadastral *****,

39)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6402 ha, cu numărul cadastral *****,

40)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6395 ha, cu numărul cadastral *****,

41)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6399 ha, cu numărul cadastral *****,
42)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6405 ha, cu numărul cadastral *****,
43)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6393 ha, cu numărul cadastral *****,
44)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3193 ha, cu numărul cadastral *****,
45)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.64 ha, cu numărul cadastral *****,
46)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6401 ha, cu numărul cadastral *****,
47)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6402 ha, cu numărul cadastral *****,
48)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6401 ha, cu numărul cadastral *****,
49)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 1.2797 ha, cu numărul cadastral *****,
50)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6396 ha, cu numărul cadastral *****,
51)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6397 ha, cu numărul cadastral *****,
52)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6541 ha, cu numărul cadastral *****,
53)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6544 ha, cu numărul cadastral *****,
54)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6541 ha, cu numărul cadastral *****,
55)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.634 ha, cu numărul cadastral *****,
56)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6537 ha, cu numărul cadastral *****,
57)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6541 ha, cu numărul cadastral *****,
58)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3301 ha, cu numărul cadastral *****,
59)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.654 ha, cu numărul cadastral *****,

60)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6539 ha, cu numărul cadastral *****,

61)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6539 ha, cu numărul cadastral *****

62)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6542 ha, cu numărul cadastral *****

63)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6542 ha, cu numărul cadastral *****,

64)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3172 ha, cu numărul cadastral *****,

65)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.635 ha, cu numărul cadastral *****,

66)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.5999 ha, cu numărul cadastral *****

67)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6392 ha, cu numărul cadastral *****

toate situate în *****, extravilan.

S-a încasat de la de la Tîron Leonid în beneficiul lui Roman Sergiu, cheltuielile judiciare compuse din achitarea taxei de stat, publicarea informaţiei în Monitorul Oficial şi asistenţa juridică, în total suma de 28 794 lei.

Acţiunea reconvenţională înaintată de avocatul Procopciuc Angela în interesele lui Tîron Leonid şi Tîron Valentina către Roman Sergiu, intervenient accesoriu Agenţia Servicii Publice Departamentul Cadastrul Floreşti cu privire la încetarea dreptului de gaj și nulitatea absolută a actului juridic, s-a respins ca neîntemeiată.

Nefiind de acord cu soluţia instanţei de fond, la data de 26 iunie 2023, avocatul Procopciuc Angele în interesele lui Tîron Leonid și Tîron Valentina, a contestat hotărîrea primei instanţe cu apel, solicitînd casarea hotărîrii contestate şi emiterea unei noi soluţii privind respingerea în totalitate a acţiunii înaintate.

Prin încheierea Curţii de Apel Bălţi din data de 24 noiembrie 2023, nu s-a dat curs cererii de apel a avocatului Procopciuc Angela, în interesele lui Tîron Leonid şi Tîron Valentina, împotriva hotărîrii Judecătoriei Soroca, sediul Floreşti din 26 mai 2023 şi s-a comunicat apelanţilor despre necesitatea prezentării la Curtea de Apel Bălţi a cererii de apel semnat ograf cu invocarea motivelor de fapt şi de drept, pentru care îşi întemeiază apelul, cît şi prezentarea bonului de plată a taxei de stat în mărime de 17 856 lei, stabilindu-le termen pînă la data de 19 decembrie 2023, orele 16.00.

La data de 18 decembrie 2023, avocatul Procopciuc Angela, în interesele lui Tîron Leonid şi Tîron Valentina, a înregistrat cerere de apel motivată, solicitînd casarea integrală a hotărîrii contestate şi emiterea unei noi soluţii privind respingerea acţiunii. Totodată, a înaintat cerere privind scutirea de la plata taxei de stat.

În motivarea cererii de apel a invocat faptul că, în perioada de la data expirării termenului de rambursare pînă la înaintarea acţiunii civile date de exercitare a dreptului de ipotecă, reclamantul nu s-a adresat în judecată privind încasarea forţată a datoriei de 15 000 euro, termenul de 3 ani de adresare în judecată în acest sens a expirat la 25 mai 2019.

Potrivit contractului de ipotecă nr. 14807 din 28.07.2015, autentificat notarial, înregistrat la OCT în aceeaşi zi, întru garantarea obligaţiunilor de împrumut, au fost ipotecate terenuri agricole situate în *****, evaluate la suma de 15 000 euro, valoarea de piaţă a bunurilor gajate evaluate de SRL „Evaltim-Grup" fiind de 41 135 euro.

În pct. 1.9 al contractului de ipotecă este specificată garantarea sumei împrumutată ci şi a dobînzilor de întîrziere, penalităţilor, rezultate din contractul de împrumut. În baza pct. 3.3.-5) creditorul ipotecar – Roman Sergiu a fost în drept să-şi facă creanţa sa pentru neexecutarea corespunzătoare a obligaţiunilor de împrumut, inclusiv prin realizarea dreptului de ipotecă prin metode indicate în pct. 4.2 să ceară executarea anticipată a obligaţiei garantate prin gaj, expediind o notificare despre intenţia de executare a dreptului de ipotecă cu 15 zile înainte.

Astfel, prin Monitorul Oficial din 19 martie 2021, creditorul ipotecar a publicat Avizul de executare a dreptului de gaj. Întrucît termenul de rambursare a împrumutului a expirat la 25 mai 2019, anume din această dată a început a curge termenul de prescripţie de exercitare a dreptului de gaj de 3 ani prevăzut de lege. Din moment ce la data înaintării acţiunii civile 24 mai 2021, termenul de 3 ani a expirat, iar despre încălcarea dreptului său reclamantul a aflat la 25 mai 2016, cînd urma a fi stinsă datoria şi anume în acest termen urma a fi exercitat dreptul la gaj, acţiunea este tardivă.

Temei de suspendare sau restabilirea termenului omis nu sunt, dar nici nu s-a solicitat acest fapt. Faptul că anterior s-au adresat cu acţiune civilă privind eliberarea ordonanţei judecătoreşti, care a fost restituită prin încheierea din 04 mai 2021 nu constituie temei de restabilire sau suspendare a curgerii termenului de prescripţie extinctivă, cu referire la art. 278 Cod civil, dar şi această adresare fiind tardivă.

Avînd în vedere că Roman Sergiu nu este în drept să-şi exercite dreptul la gaj (ipotecă) şi reieşind din prevederile contractului de ipotecă din 28 iulie

2015 gajul încetează în cazul expirării termenului de acţiune asupra gajului şi în alte cazuri prevăzute de legislaţia RM.

Termenul pentru care a fost constituit gajul reieşind din contractul de ipotecă din 28 iulie 2015 şi contractul de împrumut din 27 iulie 2015, cu acordul adiţional din 23 decembrie 2015, au expirat, unde survine necesitatea încetării dreptului la gaj cu anularea consecinţelor survenite în urma înregistrării gajului, adică radierea grevării din Registrul gajului din Registrul bunurilor imobile.

Avînd în vedere că dreptul de gaj a lui Roman Sergiu a încetat de drept precum şi faptul expirării termenului pentru care a fost constituit obiectul gajului, acesta urmează a fi restituit în posesia proprietarilor Tîron Leonid şi Tîron Valentina, care contestă urmărirea bunului gajat, care în temeiul art. 485 alin. (2) Cod civil, gajul se stinge.

Astfel, Roman Sergiu nu poate avea pretenţii faţă de debitorul gajist deoarece gajul este stins. Mai mult, datoria a fost stinsă integral, de aceea nici nu a fost înaintată acţiune civilă de încasare a datoriei, ori valoarea bunurilor gajate întrece de 3 ori costul sumei împrumutate.

Capătul de cerere a lui Roman Sergiu precum că debitorii ipotecari nu şi-au executat obligaţiile de împrumut şi astfel, dînsul nu a executat obligaţiunile contractului de ipotecă, adică că îi acordă dreptul reclamantului la exercitarea dreptului de gaj, nu pot fi interpretate în favoarea sa, deoarece acestea urmează a fi examinate în comun acord cu toate circumstanţele cauzei civile. Şi anume, cu faptul că exercitarea gajului nu este un drept absolut, acesta fiind îngrădit de exercitarea lui în termenul stabilit de lege, termenul de prescripţie în care debitorul gajist (ipotecar) s-a obligat să-l execute-împrumutător.

La caz, stingerea dreptului de gaj asupra terenurilor agricole cu drept de proprietate a lui Tîron Leonid şi Tîron Valentina în temeiul indicat în acţiunea reconvenţională, stabilit de lege, art. 485 alin. (2) Cod civil, urmează a fi dispusă radierea gajului din registrul bunurilor imobile.

Avocatul care apără interesele lui Tîron Leonid a înaintat demers privind reclamarea probei şi anume de a obliga reclamantul să prezinte originalul actului pretins, care îl invocă ca o dovadă de continuare a raporturilor juridice privind termenul de rambursare a datoriei. La fel, a invocat că acest act nu este valabil, originalul niciodată nu a fost transmis reclamantului, deoarece prin alt act notarial din 16 aprilie 2021 a fost anulat, datoria fiind rambursată.

Reclamantul nu a putut da nici o explicaţie unde se află originalul actului, nici că în baza lui a fost încheiat vreun acord adiţional la contract privind modificarea clauzei contractuale de rambursare a datoriei, dar şi mai mult că această pretinsă cerere a fost anulată prin alt act notarial din 16.04.2021, iar

avocatul nu cunoaşte faptul că o copie de pe care act de autentificare cu sigiliul său, de pe originalul sau de pe copie.

Pentru a stabili această circumstanţă, apărarea pîrîţilor a solicitat instanţei să prezinte reclamantul originalul actului notarial de pe care s-a făcut autentificare, ultimul spunînd că există originalul. Instanţa a refuzat în admiterea acestui demers, lipsind pîrîţii de posibilitatea de a dovedi că un aşa act nu există, nu este valabil şi nu poate fi apreciat ca probă în şedinţa de judecată.

Prin lipsirea dreptului de a dovedi faptul invocat prin lipsa de probe, dar şi apreciind acest act ca probă veridică, instanţa a încălcat dreptul la un proces echitabil.

La fel, reprezentantul apelanţilor pretinde că termenul de prescripţie începe a curge de la data stipulată în contractul de împrumut, 25.12.2015, în interiorul căruia poate fi exercitat dreptul de gaj ori, expirarea termenului de restituire a datoriei către această dată şi lipsa acţiunii civile în judecată de încasare a datoriei pînă la 25.12.2018, duce la pierderea dreptului de a înainta acţiune civilă privind exercitarea dreptului de gaj.

Potrivit pct. 5.6 din contractul de ipotecă din 28 iulie 2015, modificarea contractului poate avea loc prin acordul comun. În baza pct. 5.1 din acelaşi act, se stipulează că prezentul contract acţionează pînă la stingerea obligaţiunilor garantate prin ipotecă, adică obligaţii ce rezultă din contractul de împrumut indicat supra.

Astfel, din 25.06.2016 pînă la 25.05.2019 este intervalul de timp pentru care reclamantul urma să-şi exercite dreptul de restituire a datoriei şi exercitare a dreptului de ipotecă.

Din 26 mai 2019 reclamantul pierde nu numai dreptul de a solicita instanţei de judecată încasarea datoriei, dar şi de a înainta acţiuni civile privind exercitarea dreptului de gaj. Ori, la data de 26 mai 2019 obligaţiunile de rambursare a creditului se consideră stinse, respectiv consecutive clauzei contractuale 5.1, acţiunea ipotecii nu mai acţionează la data înaintării acţiunii civile, 25 mai 2021.

Susţine că instanţa de judecată nu a aplicat norma juridică materială indicată atunci cînd apărarea lui Tîron Leonid precum că a solicitat prelungirea termenului de rambursare a restituirii împrumutului nu este un act adiţionat semnat de ambele părţi, ori în clauzele contractuale indicate este menţionat că orice modificare a contractului poate avea loc numai cu acordul ambelor părţi, şi acest acord urma să îmbrace forma notarială, fapt ce este lipsă la cazul dat.

Susţine că termenul de prescripţie pentru exercitarea dreptului de gaj îl are pe perioada cît creanţa nu a fost satisfăcută, ori, dreptul la satisfacerea creanţei nu este un drept absolut şi perpetuum, asupra restabilirii drepturilor încălcate de legea materială care prevede termeni stricţi în care acesta poate fi restabilit, prescripţia extensivă.

Apelanţii susţine că obligaţia garantată prin contractul de ipotecă revine din contractul de împrumut existent şi valabil la 23.12.2015. Orice altă modificare a contractului de împrumut neadusă la cunoştinţa codebitorului ipotecar Tîron Valentina sub semnătură prin îmbrăcarea formei unei modificări a contractului de ipotecă în latura extinderii obligaţiei de garantare prin ipotecă este nulă.

Susţine că din cererea lui Tîron Leonid din 08.06.2016, dar şi din acordul adiţional din 23.12.2015, dintre Tîron Leonid şi Roman Sergiu, care nu au fost aduse la cunoştinţa lui Tîron Valentina, debitor ipotecar, prin un acord adiţional la contractul de ipotecă, autentificat notarial, nu poate avea consecinţe legale şi obligaţionale pentru ultima.

Respectiv, modificările contractului de împrumut constatate de instanţa de fond sunt lovite de nulitate absolută şi prin faptul că acestea nu pot să impună alte obligaţii debitorului ipotecar Tîron Valentina. De aici, pentru Tîron Valentina obligaţia de împrumut s-a stins încă la data expirării termenului de rambursare iniţial din 25.12.2015, care nu s-a soldat prin nici o hotărîre judecătorească de încasare a datoriei şi respectiv nu are nici o obligaţie de a garanta suma împrumutată.

Rezultă că, pentru Tîron Valentina gajul este stins şi acesta urmează a fi radiat prin hotărîre judecătorească prin care să fie constatat acest fapt, adică prin admiterea acţiunii reconvenţionale.

Prin încheierea Curţii de Apel Bălţi din data de 20 decembrie 2023, s-au scutit apelanţii Tîron Valentina şi Tîron Leonid de la plata taxei de stat la înaintarea apelului şi s-a acceptat apelul declarat de către avocatul Procopciuc Angela în interesele lui Tîron Leonid şi Tîron Valentina spre examinare şi s-a intentat procedura de apel cu stabilirea şedinţei de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare la data de 25 ianuarie 2024, ora 09:20, în incinta Curţii de Apel Bălţi.

La 19 ianuarie 2024, Roman Sergiu, reprezentat de avocatul Creţu Adrian, au depus referinţă la cererea de apel, în care a invocat că nu este de acord cu cererea de apel declarată de avocatul Procopciuc Angela, în interesele lui Tîron Leonid şi Tîron Valentina, împotriva hotărîrii Judecătoriei Soroca, sediul Floreşti din 26 mai 2023 şi solicită respingerea apelului cu menţinerea hotărîrii.

În ședința instanței de apel, apelanții Tîron Valentina și Tîron Leonid nu s-au prezentat, interesele sale au reprezentate de avocatul Procopciuc Angela, care a solicitat casarea integrală a hotărîrii contestate și emiterea unei noi soluții privind respingerea acțiunii.

Intimatul Roman Sergiu nu s-a prezentat, interesele sale fiind reprezentat de către avocatul Lozan Oleg, care a pledat pentru respingerea apelului, cu menținerea hotărîrii Judecătoriei Soroca, sediul Florești din 26 mai 2023.

În ședință nu s-a prezentat intervenientul accesoriu IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", procedura citării legale a fost respectată. Astfel, în temeiul art. 379 alin.(2) CPC, Colegiul a dispus examinarea cauzei în absența acestuia.

Studiind materialele dosarului, în coraport cu cererea de apel, Colegiul Civil și de Contencios Administrativ, consideră apelul neîntemeiat și care urmează de a fi respins, cu menținerea hotărîrii primei instanțe din următoarele considerente:

În conformitate cu prevederile art.385 lit. a) CPC instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărîrea primei instanței.

Potrivit prevederilor art.373 alin. 1) CPC, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță.

În corespundere cu art.118 alin.1) din CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În sensul art.130 alin.1) din CPC, 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.

(2) Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.

(3) 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.

(4) Ca rezultat al aprecierii probelor, instanța judecătorească este obligată să reflecte în hotărîre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele.

(5) Proba este declarată ca fiind veridică dacă instanţa constată prin cercetare şi comparare cu alte probe că datele pe care le conţine corespund realităţii.

Prin prisma art. 121 din CPC, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

Colegiul Civil consideră că, argumentele apelului nu sunt întemeiate şi urmează să fie respinse, ca nefondate, hotărîrea instanţei de judecată fiind emisă cu examinarea tuturor circumstanţelor cauzei în ansamblu lor, cu aprecierea justă a probelor administrate în procesul examinării cauzei civile.

Cererea de apel nu conţine circumstanţe de fapt şi de drept susceptibile de a combate legalitatea şi temeiniciei soluţiei instanţei de fond.

Materialele cauzei atestă că la data de 24 mai 2021, avocatul Adrian Creţu, în interesele lui Roman Sergiu, s-a adresat instanţei de judecată cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Tîron Leonid şi Tîron Valentina cu privire la transmiterea bunurilor în posesie în urma contractului de împrumut şi contractului de ipotecă.

Ulterior, la 10 februarie 2022, reprezentantul pîrîţilor, avocat Angela Procopciuc, a înaintat acţiune reconvenţională către Roman Sergiu, intervenient accesoriu ASP Departamentul Cadastral Floreşti, privind încetarea dreptului de gaj şi nulitatea absolută a actului juridic.

Prin hotărîrea Judecătoriei Soroca, sediul Floreşti din 26 mai 2023, acţiunea civilă s-a admis integral şi s-a transmis, în mod silit, de la debitorii ipotecari Tîron Leonid, IDNP *****, domiciliat în *****, *****, 63 şi Tîron Valentina, IDNP *****, domiciliată în *****, *****, 63, în posesia creditorului Roman Sergiu, IDNP *****, domiciliat în *****, *****, bunurile imobile trecute în Registrul Bunurilor Imobile, şi anume:

1) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 1.2805 ha, cu numărul cadastral *****;
2) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.64 ha, cu numărul cadastral *****;
3) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6399 ha, cu numărul cadastral *****;
4) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3205 ha, cu numărul cadastral *****;
5) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6339 ha, cu numărul cadastral *****;

6) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3169 ha, cu numărul cadastral *****,
7) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.654 ha, cu numărul cadastral *****,
8) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3169ha, cu numărul cadastral *****,
9) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.317 ha, cu numărul cadastral *****,
10) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6347 ha, cu numărul cadastral *****,
11) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3172 ha, cu numărul cadastral *****,
12) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6339 ha, cu numărul cadastral *****,
13) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6338 ha, cu numărul cadastral *****,
14) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6339 ha, cu numărul cadastral *****,
15) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 1.309 ha, cu numărul cadastral *****,
16) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.654 ha, cu numărul cadastral *****,
17) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6349 ha, cu numărul cadastral *****,
18) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6542 ha, cu numărul cadastral *****,
19) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.654 ha, cu numărul cadastral *****,
20) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6526 ha, cu numărul cadastral *****,
21) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6337 ha, cu numărul cadastral *****,
22) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6338 ha, cu numărul cadastral *****,
23) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3301 ha, cu numărul cadastral *****,
24) terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.33 ha, cu numărul cadastral *****,

25)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6403 ha, cu numărul cadastral *****,

26)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.64 ha, cu numărul cadastral *****,

27)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6399 ha, cu numărul cadastral *****,

28)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6397 ha, cu numărul cadastral *****,

29)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.7499 ha, cu numărul cadastral *****,

30)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6399 ha, cu numărul cadastral *****,

31)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6393 ha, cu numărul cadastral *****,

32)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.5997 ha, cu numărul cadastral *****,

33)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.2786 ha cu numărul cadastral *****,

34)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.2786 ha cu numărul cadastral *****,

35)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3197 ha cu numărul cadastral *****,

36)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6402 ha cu numărul cadastral *****,

37)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.64 ha cu numărul cadastral *****,

38)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3205 ha, cu numărul cadastral *****,

39)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6402 ha, cu numărul cadastral *****,

40)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6395 ha, cu numărul cadastral *****,

41)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6399 ha, cu numărul cadastral *****,

42)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6405 ha, cu numărul cadastral *****,

43)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6393 ha, cu numărul cadastral *****,

44)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3193 ha, cu numărul cadastral *****,
45)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.64 ha, cu numărul cadastral *****,
46)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6401 ha, cu numărul cadastral *****,
47)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6402 ha, cu numărul cadastral *****,
48)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6401 ha, cu numărul cadastral *****,
49)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 1.2797 ha, cu numărul cadastral *****,
50)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6396 ha, cu numărul cadastral *****,
51)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6397 ha, cu numărul cadastral *****,
52)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6541 ha, cu numărul cadastral *****,
53)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6544 ha, cu numărul cadastral *****,
54)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6541 ha, cu numărul cadastral *****,
55)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.634 ha, cu numărul cadastral *****,
56)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6537 ha, cu numărul cadastral *****,
57)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6541 ha, cu numărul cadastral *****,
58)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3301 ha, cu numărul cadastral *****,
59)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.654 ha, cu numărul cadastral *****,
60)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6539 ha, cu numărul cadastral *****,
61)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6539 ha, cu numărul cadastral *****
62)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6542 ha, cu numărul cadastral *****

63)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6542 ha, cu numărul cadastral *****,

64)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3172 ha, cu numărul cadastral *****,

65)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.635 ha, cu numărul cadastral *****,

66)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.5999 ha, cu numărul cadastral *****

67)terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6392 ha, cu numărul cadastral *****

toate situate în *****, extravilan.

S-a încasat de la de la Tîron Leonid în beneficiul lui Roman Sergiu, cheltuielile judiciare compuse din achitarea taxei de stat, publicarea informaţiei în Monitorul Oficial şi asistenţa juridică, în total suma de 28 794 lei.

Acţiunea reconvenţională înaintată de avocatul Procopciuc Angela, în interesele lui Tîron Leonid şi Tîron Valentina, către Roman Sergiu, intervenient accesoriu Agenţia Servicii Publice Departamentul Cadastrul Floreşti cu privire la încetarea dreptului de gaj şi nulitatea absolută a actului juridic, s-a respins, ca neîntemeiată.

Nefiind de acord cu soluţia instanţei de fond, la data de 26 iunie 2023, avocatul Procopciuc Angele, în interesele lui Tîron Leonid şi Tîron Valentina, a contestat hotărîrea primei instanţe cu apel, solicitînd casarea hotărîrii contestate şi emiterea unei noi soluţii privind respingerea în totalitate a acţiunii înaintate.

Instanţa de apel constată că, prima instanţa a determinat corect raportul juridic dedus judecăţii, circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei au fost stabilite şi elucidate pe deplin, probelor prezentate a dat apreciere completă, obiectivă şi sub toate aspectele, iar hotărârea este legală şi întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor şi intereselor legale a participanţilor la proces.

Astfel, la judecarea cauzei în procedura de apel, Colegiul a stabilit că, la data de 27 iulie 2015, a fost încheiat contract de împrumut al banilor cu nr.14803, autentificat de către notarul public Placinţa Sergiu, între Roman Sergiu în calitate de creditor şi Tîron Leonid în calitate de debitor, prin care Roman Sergiu a dat cu împrumut lui Tîron Leonid suma de 15 000 euro, Tîron Leonid s-a obligat să restituie până la data de 25.12.2015, suma de 15 000 euro, care conform cursului oficial stabilit de BNM 20,8362 lei pentru 1 euro, la data autentificării prezentului contract, constituia 312 543 lei.

Ulterior, la data de 28.07.2015, în faţa notarului Placinta Sergiu, a fost încheiat contract de ipotecă între Roman Sergiu, în calitate de creditor ipotecar şi Tîron Leonid şi Tîron Valentina, în calitate de debitori ipotecari, care în urma împrumutului de 15000 euro, debitorii ipotecari au gravat cu ipotecă întru asigurarea executării obligaţiei, următoarele bunuri imobile:

terenul agricol, cu suprafaţa totală de 1.2805 ha, cu numărul cadastral *****,

terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.64 ha, cu numărul cadastral *****,

terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6399 ha, cu numărul cadastral *****,

terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3205 ha, cu numărul cadastral *****,

terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6339 ha, cu numărul cadastral *****,

terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3169 ha, cu numărul cadastral *****,

terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.654 ha, cu numărul cadastral *****,

terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3169ha, cu numărul cadastral *****,

terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.317 ha, cu numărul cadastral *****,

terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6347 ha, cu numărul cadastral *****,

terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3172 ha, cu numărul cadastral *****,

terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6339 ha, cu numărul cadastral *****,

terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6338 ha, cu numărul cadastral *****,

terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6339 ha, cu numărul cadastral *****,

terenul agricol, cu suprafaţa totală de 1.309 ha, cu numărul cadastral *****,

terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.654 ha, cu numărul cadastral *****,

terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6349 ha, cu numărul cadastral *****,

terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6542 ha, cu numărul cadastral *****,

terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.654 ha, cu numărul cadastral *****,

terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6526 ha, cu numărul cadastral *****,

terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6337 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6338 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3301 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.33 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6403 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.64 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6399 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6397 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.7499 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6399 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6393 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.5997 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol cu suprafaţa totală de 0.2786 ha cu numărul cadastral *****,
terenul agricol cu suprafaţa totală de 0.2786 ha cu numărul cadastral *****,
terenul agricol cu suprafaţa totală de 0.3197 ha cu numărul cadastral *****,
terenul agricol cu suprafaţa totală de 0.6402 ha cu numărul cadastral *****,
terenul agricol cu suprafaţa totală de 0.64 ha cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3205 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6402 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6395 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6399 ha, cu numărul cadastral *****,

terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6405 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6393 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3193 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.64 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6401 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6402 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6401 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 1.2797 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6396 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6397 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6541 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6544 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6541 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.634 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6537 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6541 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3301 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.654 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6539 ha, cu numărul cadastral *****,
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6539 ha, cu numărul cadastral *****
terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6542 ha, cu numărul cadastral *****

terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6542 ha, cu numărul cadastral *****,

terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.3172 ha, cu numărul cadastral *****,

terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.635 ha, cu numărul cadastral *****,

terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.5999 ha, cu numărul cadastral *****

terenul agricol, cu suprafaţa totală de 0.6392 ha, cu numărul cadastral ***** - situate în *****, extravilan.

S-a mai constatat că, la data de 23 decembrie 2015 între Roman Sergiu şi Tîron Leonid, a fost întocmit acord de modificare a contractului de împrumut, potrivit căruia termenul definitiv de rambursare a datoriei a fost stabilit data de 25 mai 2016.

Iar, la data de 08 iunie 2018, în faţa notarului Zhuchkova Dinara din Federaţia Rusă oraşul Inza - regiunea Ulianovsk, debitorul Tîron Leonid a semnat o cerere prin care a recunoscut datoria împreună cu dobânzile de întârziere şi penalităţile în conformitate cu clauza 4, a contractului de împrumut începând cu data de 26.05.2016 şi a solicitat amânarea obligaţiei până la data de 26 mai 2019, cerere acceptată de către creditorul Roman Sergiu (f. d. 66, vol. II).

Altfel, Colegiul civil remarcă că Tîron Leonid şi Tîron Valentina, nu au respectat condiţiile contractului de împrumut al banilor din 27 iulie 2015. Dobânda de întârziere faţă de Roman Sergiu, calculată conform Prolex, pentru perioada de 27.05.2016—13.04.2021, constituie 11488,68 euro, iar penalitatea în sumă de 10800,00 euro.

Este de menţionat că în adresa debitorilor ipotecari Tîron Leonid şi Tîron Valentina, la data de 02 martie 2020, de către reclamant/intimat, au fost expediat preavize, cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă, iar potrivit menţiunilor factorului poştal avizele au fost nereclamate.

Totodată, la data de 19 martie 2021, creditorul gajist Roman Sergiu a publicat în Monitorul Oficial anunţul către debitorii gajişti Tîron Leonid şi Tîron Valentina, privind posibilitatea de a ridica de la creditorul gajist Roman Sergiu avizul de executare în termen de 15 zile de la data publicării anunţului, întru respectarea procedurii prealabile de soluţionare a situaţiei, însă debitorii ipotecari careva acţiuni în vederea exercitării obligaţiilor sale nu au întreprins.

Conform art. 7 alin. (1), (2), (3), (4) Cod Civil (în vigoare din 01 martie 2019), Legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior,

nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. Legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare. De la data intrării în vigoare a legii noi, efectele legii vechi încetează, cu excepţia cazurilor în care legea nouă prevede altfel. În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

Este de menţionat că, obiectul litigiului îl reprezintă actul juridic întocmit şi semnat de către părţi la 27 iulie 2015, perioadă în care erau în vigoare prevederile Codului Civil în vigoare de până la 01 martie 2019. Astfel litigiului urmează a fi aplicate prevederile legale la momentul semnării contractului de către părţi.

Conform art. 9 din Codul civil (redacţia Legii în vigoare până la 01 martie 2019), 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 până la proba contrară. Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.

Potrivit art. 512 alin. (1) din Codul civil (redacţia Legii în vigoare până la 01 martie 2019), în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute.

Art. 514 din Codul civil (redacţia Legii în vigoare până la 01 martie 2019) stipulează că obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

În conformitate cu art. 572 din Codul civil (redacţia Legii în vigoare până la 01 martie 2019), temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

În corespundere cu prevederile art. 666-668 din Codul civil (redacţia Legii în vigoare până la 01 martie 2019), contractul este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturile juridice. Părţile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte şi pot stabili conţinutul lor. Părţile sunt libere să încheie un contract şi să-i determine conţinutul, în

limitele exigenţelor bunei-credinţe. Puterea obligatorie al oricărui contract este efectul imediat de a da naștere unor drepturi și obligații în sarcina părților.

Conform art. 867 alin. (1) din Codul civil (redacţia Legii în vigoare până la 01 martie 2019), prin contractul de împrumut o parte (împrumutătorul) se obligă să dea în proprietate celeilalte părţi (împrumutatul) bani sau alte bunuri fungibile, iar aceasta se obligă să restituie banii în aceeaşi sumă sau bunuri de acelaşi gen, calitate şi cantitate la expirarea termenului pentru care i-au fost date.

În temeiul art. 871 alin. (1) din Codul civil (redacţia Legii în vigoare până la 01 martie 2019), împrumutatul trebuie să restituie împrumutul în termenul și în modul stabilit în contract.

Potrivit art. 667 din Codul civil, gajul este dreptul real în al cărui temei titularul (creditorul gajist) poate pretinde, din valoarea obiectului gajului, satisfacerea creanţelor sale garantate cu preferinţă faţă de ceilalţi creditori ai titularului obiectului gajului (debitorul gajist). Valabilitatea gajului depinde de valabilitatea obligaţiei garantate prin 13 gaj. Gajul se constituie în vederea garantării executării obligaţiei și reprezintă un raport de drept accesoriu faţă de obligaţia garantată, fiind condiţionat în timp de durata acesteia, dacă legea sau contractul de gaj nu prevede altfel.

Conform art. 744 alin. (1), (2) din Codul civil, creditorul gajist este în drept să pună sub urmărire obiectul gajului, prin exercitarea drepturilor prevăzute la alin.(2), în cazul neexecutării obligaţiei garantate sau în alte cazuri prevăzute de lege sau contract. Dacă obligaţia garantată trebuie executată în rate, creditorul gajist poate, totodată, cere executarea înainte de termen a întregii obligaţii atunci când nu este executată o parte a obligaţiei. În condiţiile prezentei secţiuni, creditorul gajist poate exercita următoarele drepturi cu privire la bunurile gajate: a) să exercite dreptul de gaj asupra bunurilor incorporale în conformitate cu dispoziţiile art.749-751; b) să obţină posesia și să vândă bunurile corporale gajate, conform art.754-764. Dispoziţiile legale privind vânzarea bunurilor corporale gajate se aplică și vânzării drepturilor reale limitate gajate care au ca obiect bunuri corporale, c) să obţină posesia și să transmită în locaţiune bunul gajat. În acest caz, dispoziţiile legale privind vânzarea bunurilor corporale gajate se aplică în mod corespunzător la determinarea chiriei comercial rezonabile, d) în cazul în care bunul gajat constă în dreptul asupra obiectului de proprietate intelectuală, în condiţiile legii, să beneficieze de un drept exclusiv corespunzător, să vândă sau să acorde licenţe cu titlu oneros către terţi. În cazul acordării licenţei, dispoziţiile legale privind vânzarea bunurilor corporale gajate se aplică în mod

corespunzător la determinarea remunerației comercial rezonabile pentru licență, e) să achiziționeze bunurile gajate (cu excepția titlurilor de capital, dacă art.8 din Legea nr.184/2016 cu privire la contractele de garanție financiară nu prevede altfel), în contul stingerii totale sau parțiale a obligației garantate, în conformitate cu art.772; f) să exercite oricare alte drepturi prevăzute de contractul de gaj, cu excepția cazului în care acestea contravin dispozițiilor prezentului cod sau altor legi.

Conform art. 487 alin.(1), (2) Cod civil, creditorul gajist poate să exercite dreptul de gaj dacă debitorul gajist nu a executat conform contractului sau a executat în mod necorespunzător obligaţia garantată ori o parte a acesteia, precum şi în alte cazuri prevăzute de lege şi contract. (2) În condiţiile prezentei secţiuni, creditorul gajist poate exercita următoarele drepturi: să vîndă el însuşi bunurile gajate, să le vîndă sub controlul instanţei de judecată şi să le ia în posesiune spre a le administra, să exercite alte drepturi în privinţa gajului asupra mijloacelor băneşti în corespundere cu Legea cu privire la gaj.

Potrivit art. 488 alin.(1), (2), (3), (4) Cod civil, creditorul gajist care intenționează să-și exercite dreptul de gaj trebuie să notifice acest lucru debitorului creanței garantate și, după caz, debitorului gajist și terțului deținător al bunului gajat. (2) După notificare, creditorul gajist depune la registrul în care a fost înregistrat gajul un preaviz, la care anexează dovada notificării debitorului gajist. (3) Preavizul trebuie să indice mărimea creanței garantate, temeiul începerii urmăririi, dreptul pe care creditorul gajist intenționează să-l exercite, să conțină descrierea bunului gajat și somația ca debitorul gajist să transmită, în termenul acordat de creditorul gajist, bunul gajat. Preavizul se semnează de creditorul gajist. (4) Termenul acordat de creditorul gajist pentru transmiterea bunului nu va fi mai mic de 10 zile pentru un bun mobil, de 20 de zile pentru un bun imobil și de 10 zile pentru un bun luat în posesiune spre a fi administrat, începînd cu data înregistrării preavizului.

În conformitate cu art.490 alin.(1), (2) și (4) Cod civil, bunul gajat se transmite în posesiune creditorului gajist pentru a fi vîndut, în condiţiile legii. (2) Transmiterea bunului gajat în posesiune creditorului gajist poate fi benevolă ori silită. (4) Transmiterea silită are loc în baza unei hotărîri judecătorești, după expirarea termenului din preaviz în conformitate cu legea.

În consecință, instanța de fond corect a conchis că, Roman Sergiu este îndreptățit să pretindă prin prisma celor constatate și a cadrului legal indicat, exercitarea dreptului de ipotecă, ceea ce justifică acțiunea civilă înaintată, cu compensarea cheltuielilor de judecată suportate de acesta.

Totodată, nu există temeiuri pentru constatarea nulităţii cererii întocmite în faţa notarului Zhuchkova Dinara din Federaţia Rusă oraşul Inza - regiunea Ulianovsk, prin care Tîron Leonid a recunoscut datoria împreună cu dobânzile de întârziere şi penalităţile în conformitate cu clauza 4, a contractului de împrumut începând cu data de 26.05.2016 şi a solicitat amânarea obligaţiei până la data de 26 mai 2019.

Conform art. 220 alin. (1) din Codul civil (redacţia Legii în vigoare până la 01 martie 2019), actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

De aici reiese că sancţiunea nerespectării prevederilor legii este nulitatea absolută. Respectiv, sunt lovite de nulitate absolută actele juridice care contravin normelor imperative, adică acelor norme care prescriu în mod expres o conduită obligatorie, o obligaţie de la care subiectul nu se poate sustrage sau nu o poate ocoli sau care, prin dispoziţia lor, interzic săvârşirea unor acţiuni.

Deoarece, norma dată are ca finalitate ocrotirea valorilor fundamentale ale societăţii şi a fost instituită în interes general, sancţiunea pentru încheierea actelor juridice care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri la fel este nulitatea absolută.

Respectiv, sancţiunea nulităţii intervine doar când textul de lege încălcat prevede expres această sancţiune, iar dovada încălcării normelor imperative incumbă celui ce invocă acest temei de nulitate.

La caz, Tîron Leonid şi Tîron Valentina nu au probat prin niciun mijloc de probă precum că actul juridic, a cărui nulitate se solicită, contravine legii.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) CPC, Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Totodată, instanţa de judecată reţine că, potrivit art. 700 Cod civil (redacţia Legii în vigoare până la 01 martie 2019), (1) Pentru valabilitatea unui contract prin care se recunoaşte existenţa unei obligaţii este necesară o declaraţie scrisă de recunoaştere.

(2) Dacă pentru constituirea obligaţiei a cărei existenţă este recunoscută se prescrie forma autentică, declaraţia de recunoaştere trebuie făcută în această formă.

(3) Dacă obligaţia se recunoaşte pe baza unei decontări sau compensări, nu mai este necesară respectarea formei.

Astfel, potrivit normei art. 277 Cod civil (redacţia Legii în vigoare până la 01 martie 2019) constituie acte de recunoaştere tacită executarea parţială a obligaţiei, achitarea, în tot sau în parte, a dobînzilor sau a penalităţilor,

constituirea unei garanţii, solicitarea unui termen de plată, declararea compensării şi alte asemenea manifestări care să ateste în mod neîndoielnic existenţa dreptului celui împotriva căruia curge prescripţia.

Astfel, prin cererea înregistrată cu nr.73AA1473065 din numele lui Tîron Leonid, din 08.06.2018, în limba rusă, autentificată de notarul Jucilcov Dinara regiunea Ulianovsk Federaţia Rusă, pârâtul Tîron Leonid şi-a recunoscut datoria ce o are faţă de Roman Sergiu, astfel faptul dat nu mai necesită a fi probat de către partea reclamantă.

Totodată, urmează de menţionat că, tot Tiron Leonid, pe data de 16.04.2021 a depus la un birou notarial din Russia o declaraţie, prin care şi-a anulat recunoaşterea datoriei făcute în faţa notarului pe data de 08.06.2018. Aici Colegiul civil va menţiona că, chiar dacă ultima declaraţie de nerecunoaştere a datoriei, anihilează prima declaraţie de recunoaştere a datoriei, faptul dat nu exclude dreptul reclamantului la exercitarea dreptului de ipotecă, iar faptul dat reiese din următoarele raţinamente de fapt şi de drept:

Contractul de împrumut a fost încheiat la data de 27 iulie 2015 cu termen de rambursare pînă la 25.12.2015. Contractul de ipotecă a fost încheiat la 27.07.2015 în garantarea restituirii împrumutului.

La data de 23.12.2015 părţile contractului de împrumut, de comun acord, au prelungit termenul rambursării împrumutului pînă la 25.05.2016. Astfel, termenul de prescripţie extinctivă general de 3 ani pentru înaintarea acţiunii de restituire a împrumutului, expira pentru reclamant la data de 25.05.2019.

În interiorul acestui termen, Creditorul gajist Roman Sergiu nu şi-a exercitat dreptul de a înainta o acţiune în judecată privind încasarea datoriilor la contractul de împrumut încheiat la data de 27.07.2015, însă a înaintat la data de 24.05.2021 o acţiune de exercitare a dreptului de gaj.

Potrivit articolului 407 alin. (1) Cod civil, în vigoare din 01.03.2019, aplicabil speţei, prescrierea unui drept garantat prin gaj nu împiedică pe cel îndreptăţit să ceară satisfacerea din bunul grevat dacă sînt întrunite cumulativ următoarele condiţii:

a) creditorul gajist va putea urmări, în condiţiile legii, doar bunul grevat, excluzîndu-se de la urmărire restul patrimoniului debitorului ori debitorului gajist;

b) din produsul valorificării bunului grevat se poate satisface doar capitalul dreptului garantat şi cheltuielile de executare, dar excluzîndu-se dobînzile, dobînzile de întîrziere, penalităţile şi alte accesorii;

c) nu au trecut mai mult de 2 ani de la data invocării faţă de creditor a expirării prescripţiei extinctive de către debitorul obligaţiei garantate.

Cum rezultă din materialele dosarului, debitorii obligaţiei garantate au invocat expirarea prescripţiei extinctive a obligaţiei garantate după doi ani, deja fiind în procesul de examinare a litigiului în instanţă, astfel, condiţiile stabilite de lege în exercitarea dreptului de gaj a creditorului gajist sînt întrunite, nu sînt prescrise, iar ultimul va putea urmări prin exercitarea dreptului de gaj, doar capitalul dreptului garantat şi cheltuielile de executare, dar excluzîndu-se dobînzile, dobînzile de întîrziere, penalităţile şi alte accesorii.

Colegiul civil reţine întemeiată concluzia instanţei de fond privind temeinicia pretenţiei reclamantului cu privire la transmiterea bunurilor în posesie în urma contractului de împrumut şi contractului de ipotecă.

Astfel, ţinînd cont că instanţa de fond a ajuns la concluzia temeiniciei cererii de chemare în judecată înaintată de către Roman Sergiu, corect a fost respinsă ca neîntemeiată acţiunea reconvenţională înaintată de către pârâţii Tîron Leonid şi Tîron Valentina, prin intermediului avocatului Procopciuc Angela, pe motivele de fapt şi de drept expuse mai sus.

Mai mult, în cererea de apel apelanţii îşi exprimă dezacordul faţă de încheierea Judecătoriei Soroca, sediul Floreşti emisă la 19 mai 2022, prin care s-a respins ca neîntemeiată cererea reprezentantului pîrîţilor Tîron Leonid şi Tîron Valentina, avocatul Procopciuc Angela, privind ridicarea excepţiei de tardivitate în cadrul examinării prezentei cauze civile.

Astfel, în conformitate cu art. 267 alin. (1) Cod civil (în redacţia Legii în vigoare până la 01.03.2019), termenul general în interiorul căruia persoana poate să-şi apere, pe calea intentării unei acţiuni în instanţă de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani.

Potrivit art. 271 Cod civil (în redacţia Legii în vigoare până la 01.03.2019), acţiunea privind apărarea dreptului încălcat se respinge în temeiul expirării termenului de prescripţie extinctivă numai la cererea persoanei în a cărei favoare a curs prescripţia, depusă pînă la încheierea dezbaterilor în fond. În apel sau în recurs, prescripţia poate fi opusă de îndreptăţit numai în cazul în care instanţa se pronunţă asupra fondului.

În conformitate cu art. 277 Cod civil (în vigoare până la 01.03.2019) (1) cursul prescripţiei extinctive se întrerupe: a) în cazul intentării unei acţiuni în modul stabilit; b) în cazul în care debitorul săvîrşeşte acţiuni din care rezultă că recunoaşte datoria. (2) După întreruperea cursului prescripţiei extinctive, începe să curgă un nou termen. Timpul scurs pînă la întreruperea cursului prescripţiei extinctive nu se include în noul termen de prescripţie extinctivă.

Colegiul reţine că, instanţa de fond corect a constatat că reclamanţii nu au omis termenul de 3 ani prevăzut de art. 267 Cod civil, la înaintarea acţiunii în

instanţa de judecată,însă, cum s-a menţionat mai sus, potrivit art. 407 alin. (1) Cod civil, în vigoare din 01.03.2019, faptul expirării termenului de prescripţie pentru exercitarea dreptului la satisfacerea pretenţiei principale de încasare a datoriei, nu prescrie şi exercitarea dreptului de gaj, în condiţiile articolului menţionat.

În context se va reţine că, termenul de prescripţie de exercitare a dreptului de gaj nu a fost omis de către reclamant.

Respectiv, este corectă concluzia instanţei de fond privind netemeinicia cererii reprezentantului pârâţilor privind ridicarea excepţiei de tardivitate cu respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind tardivă.

Totodată, nu poate fi reţinut argumentul apelanţilor prin care fac referire la un precedent judiciar al Curţii Supreme de Justiţie. Or, la caz nu este relevant în condiţiile în care în Republica Moldova precedentul judiciar nu este izvor de drept, instanţa de apel examinînd cauza reieşind din circumstanţele concrete ale cauzei deduse judecăţii.

Totodată, ţinînd cont de prevederile articolelor 94 alin. (1) şi 96 alin. (1), (1^1) CPC, cerinţa de încasarea a cheltuielilor de judecată este cerinţă subsecvente celei principale, şi poartă soarta cerinţei de bază, la fel urmînd a fi admisă sau respins.

Astfel, instanţa de fond corect a admis cerinţa privind încasarea cheltuielilor din contul lui Tîron Leonid şi Tîron Valentina. Totodată, colegiul va respinge cerinţa apelanţilor de încasarea a cheltuielilor de judecată din contul intimaţilor, luînd în consideraţie că cererea de apel urmează a fi respinsă

Din considerentele menţionate şi avînd în vedere că prima instanţă a examinat cauza sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material şi procedural, a verificat şi apreciat probele administrate în conformitate cu art.130 Codul de procedură civilă şi a emis hotărîre legală, iar argumentele invocate de către apelant sunt declarative, Colegiul civil, ajunge la concluzia de a respinge apelul cu menţinerea hotărîrii judecătoreşti contestate.

În baza art.385 lit. a), art.390 CPC, Colegiul Civil

decide:

Se respinge apelul declarat de avocatul Angela Procopciuc, în interesele lui Tîron Leonid şi Tîron Valentina.

Se menţine hotărîrea judecătoriei Soroca, sediul Floreşti din 26 mai 2023, adoptată în cadrul cauzei civile la cererea de chemare în judecată

depusă de Roman Sergiu împotriva lui Tîron Leonid şi Tîron Valentina privind transmiterea bunurilor ipotecate în posesie şi cererea reconvenţională depusă de Tîron Leonid şi Tîron Valentina împotriva lui Roman Sergiu, intervenient accesoriu ASP Departamentul Cadastru Floreşti privind încetarea dreptului de gaj şi nulitatea absolută a actului juridic.

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

Preşedintele de şedinţă, judecător Adriana Garbuz

Judecătorii: Iulia Grosu

Andrian Ciobanu