Dosarul nr.2-6616/24 (2-24052817-12-2-16052024)

HOTĂRÎRE
În numele legii

Dispozitivul hotărîrii pronunțat public la 19 mai 2026 în mun.Chișinău
Hotărîrea integrală întocmită la 14 iulie 2026
Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedinte de şedinţă, judecătorul Maria Ţurcan
grefier Chihai Aliona

cu participarea reclamanților Cozma Gheorghe și Cozma Alina, și a reprezentanților acestora, avocatul Agachi Nicolae, și Mariț Marcela, în lipsa pîrîților Surațel Ivan și Surațel Ludmila, legal înștiințați, în lipsa avocatului Doga Cristina, în lipsa intervenienților accesorii Railean Alexandru, Nicorici-Railean Ionela, O.C.N. ”Moldcredit” SRL, și Surațel Vera, legal înștiințați, cu participarea avocatului Corceac Sorin în interesele Verei Surațel,

în sediul instanței, în şedinţă publică, a examinat cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Cozma Gheorghe și Cozma Alina către Surațel Ivan și Surațel Ludmila, intervenienți accesorii Railean Alexandru, Nicorici-Railean Ionela, O.C.N. ”Moldcredit” SRL și Surațel Vera, privind evacuarea din imobil, repararea prejudiciului material, încasarea cheltuielilor de judecată,

a constatat

Circumstanțele de fapt

1. La 15.05.2024 Cozma Gheorghe și Cozma Alina au formulat cererea de chemare în judecată către Surațel Ivan și Surațel Ludmila privind evacuarea din bunul imobil.
2. În motivarea acțiunii, reclamanții au indicat că în fapt, creditorul ipotecar O.C.N. ”Moldcredit” SRL, prin contractul de vînzare-cumpărare nr.1083, încheiat la 15 februarie 2024 cu Cozma Gheorghe și Cozma Alina a vîndut *****, cu suprafața de 226 m.p., cu nr. cadastral *****, situat în *****, grevat cu ipotecă în favoarea O.C.N. ”Moldcredit” SRL, confrm contractului de ipotecă nr.950 din 12 februarie 2015, autentificat notarial, și transmis în posesia creditorului ipotecar prin Acordul de executare benevolă a dreptului de ipotecă nr.11337 din 11 noiembrie 2016. La data de 16 februarie 2024, contractul de vînzare-cumpărare a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, iar reclamanții au devenit proprietari. Reclamanții au avut cîteva tentative de a se instala cu familia în locuință, însă au întîmpinat impedimente. Pe parcurs, reclamanții au aflat, că apartamentul este posedat și folosit nelegitim de către pîrîții Surațel Ivan și Surațel Ludmila, împreună cu persoanele afiliate lor în baza permisiunii foștilor proprietari Railean Alexandru, Nicorici-Railean Ionela. Cerințele repetate ale reclamanților către pîrîți de a elibera benevol ***** din *****, au rămas neexecutate. Astfel, din motive neimputabile reclamanților, posesia de facto a bunului imobil este realizată de pîrîți, care nu dețin nici un drept.
3. Prin cererea de chemare în judecată din15.05.2024, *reclamanții Cozma Gheorghe și Cozma Alina au solicitat*: 1) evacuarea lui Surațel Ivan și Surațel Ludmila, împreună cu membrii familiei sale, precum și a altor persoane ce exercită stăpânirea de fapt din bunul

imobil-apartamentul nr. 4 cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală de 226 m.p., situat în *****, fără acordarea unui alt spațiu locativ; 2) obligarea lui Surațel Ivan și Surațel Ludmila împreună cu membrii familiei sale, precum și a altor persoane să nu creeze impedimente/obstacole în exercitarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil-apartamentul ***** cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală de 226 m.p., situat în *****; 3) încasarea de la Surațel Ivan și Surațel Ludmila cheltuielile de judecată suportate de reclamanți în acest proces.

4. La *02.04.2025,* reclamanții *au mai completat pretențiile* cu încă *un capăt de cerere*, prin care au solicitat suplimentar încasarea de la Surațel Ivan și Surațel Ludmila în beneficiul lui Cozma Gheorghe și Cozma Alina prejudiciul material cauzat în perioada 01.04.2024-31.03.2025, în mărime de 7800 euro (chiria).(vol.I, f.d.118-122)
5. În motivarea acestei cereri, reclamanții au invocat, că din cauza imposibilității exercitării dreptului de posesie și folosință asupra bunului indicat, din vina exclusivă a pîrîților, ei au fost nevoiți să închirieze o locuință pentru traiul cu familia. La 29 martie 2024 reclamanții au încheiat contractul de locațiune a ***** din *****, la prețul de 650 euro lunar. Astfel, reclamanților le-a fost cauzat prejudiciu material de 7800 euro (650 euro x 12 luni, aprilie 2024-martie 2025), și încă urmează să suporte o perioadă nedeterminată de timp, pînă la eliberarea de facto a imobilului de către pîrîți.
6. Ulterior, în cadrul ședinței de judecată din *26 februarie 2026*, reprezentantul reclamantului Cozma Gheorghe, Mariț Marcela *a formulat <u>verbal,</u>* cererea privind *majorarea pretenției de încasare a daunei materiale, pînă la suma de 14 300 euro,* pentru perioada suplimentară, din aprilie 2025, pînă la ziua formulării acestei cereri (a se vedea Procesul-verbal al ședinței de judecată, vol.II, f.d. 78). A prezentat bonul de plată a taxei de stat suplimentare în sumă de 4477,27 lei.
7. În ședința de judecată reclamanții Cozma Gheorghe și Cozma Alina, susținuți de avocații Agachi Nicolae și Mariț Marcela, au susținut integral cererea de chemare în judecată solicitînd admiterea acesteia în totalitate.
8. În ședința de judecată pîrîții Surațel Ivan și Surațel Ludmila, fiind legal înștiințați, nu s-au prezentat.
9. Reprezentantul pîrîtului Surațel Ivan, avocatul Doga Cristina, în ședință nu s-a prezentat. La data de 13.11.2025 a înregistrat referința și un șir de înscrisuri. Prin referință a expus poziția pîrîtului Surațel Ivan, și a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca nefondată, din următoarele motive. A invocat că dobîndirea dreptului de proprietate al reclamanților aupra apartamentului *****, situat în *****, este contestată în instanța de judecată. Astfel, Surațel Ivan și Surațel Ludmila, Railean Alexandru și Nicorici-Railean Ionela s-au adresat cu cerere de chemare în judecată către O.C.N. ”Moldcredit” SRL privind constatarea încetării ipotecii cu radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile. Ulterior, la 20.02.2024, acțiunea a fost concretizată cu atragerea în proces a lui Cozma Gheorghe și Cozma Alina în calitate de copîrîți și cu pretenția despre constatarea nulității absolute a contractului de vînzare-cumpărare nr.1-83 din 15.02.2024, cu readucerea părților în poziția inițială și radierea dreptului de proprietate a lui Cozma Gheorghe și Cozma Alina asupra bunului litigios. Consideră că acel contract

de vînzare cumpărare nr.1-83 din 15.02.2024 are caracter ilegal și prin faptul, că bunul a fost înstrăinat de O.C.N. ”Moldcredit” SRL la un preț derizoriu de 160 000 euro, în timp ce valoarea reală a bunului imobil era de 5 046 195 lei, ceea ce constituie aproximativ 262 mii euro, fapt confirmat prin Raportul de expertiză extrajudiciară nr.081 din 04 iunie 2024. Mai consideră, că bunul a fost vîndut de O.C.N. ”Moldcredit” SRL la preț diminuat, unor persoane interpuse- reclamanții Cozma Gheorghe și Cozma Alina. Consideră că O.C.N. ”Moldcredit” SRL și Cozma Gheorghe, Cozma Alina au tăinuit de notarul Șindilă Aureliu existența deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 aprilie 2022, prin care s-a constatat caducitatea acordului de executare benevolă nr.11337 din 11.11.2016, fapt ce a permis vînzarea bunului imobil litigios. Consideră pîrîtul, că odată ce legalitatea procedurii de vînzare-cumpărare a bunului imobil este în curs de verificare în instanța de judecată, pîrîții și intervenienții accesorii, în calitate de locatari și propretari, deposedați ilegal, nu pot fi siliți să cedeze posesia bunului. Avînd în vedere, că pretenția de bază privind evacuarea din bunul imobil este neîntemeiată, urmează a fi respinse ca neîntemeiată și celelalte pretenții privind încasarea prejudiciului material și cheltuielilor de judecată. A mai notat pîrîtul Surațel Ivan, că la 01 ianuarie 2024, Surațel Ivan, Surațel Ludmila și Surațel Vera au încheiat cu Railean Alexandru și Nicorici-Railean Ionela un contract de abitație, prin care proprietarii bunului au constituit în favoarea primilor dreptul de abitație asupra apartamentului ***** situat în *****, pe o perioadă de 10 ani, din momentul semnării. La data semnării contractului de abitație, dreptul de proprietate aparținea lui Railean Alexandru și Nicorici-Railean Ionela. Afirmă pîrîtul Surațel Ivan, că odată cu încheierea contractului de abitație, Surațel Ivan, Surațel Ludmila și Surațel Vera au dobîndit dreptul de posesie asupra bunului, devenind titulari al unui drept limitat-dreptul de abitație. Consideră că, în condițiile în care aceștea, în sensul art.484 alin.(3) Cod civil, exercită o posesie legală asupra bunului, atunci în conformitate cu art.581 alin.(1) Cod civil, nu pot fi evacuați.

10. Reprezentantul intervenientului accesoriu O.C.N. ”Moldcredit” SRL, Luncari Vitalie s-a prezentat în cîteva ședințe de pregătire, ulterior a lipsit de la examinarea cauzei. Poziția scrisă asupra cererii n-a înregistrat.
11. Intervenienții accesorii Railean Alexandru și Nicorici-Railean Ionela, fiind legal înștiințați, nu s-au prezentat în ședință, nemotivat.
12. Intervenientul accesoriu Surațel Vera a fost reprezentată de avocatul Corceac Sorin, care a considerat că pretențiile reclamanților sunt nefondate.

Aprecierea instanței

13. Studiind cererea de chemare în judecată, argumentele participanților la proces, examinând probele administrate întru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată consideră, că pretențiile formulate de reclamanți sunt parțial întemeiate și necesar de admis în parte, reieșind din următoarele raționamente.
14. În ședința de judecată s-a constatat, că în temeiul contractului de împrumut investițional *****56 din 09.02.2015, Î.M.O.M. ”Moldcredit” SRL a acordat lui Railean Alexandru un împrumut în limita sumei de 2 740 000 lei. (vol.I, f.d.201203)
15. În baza Contractului de ipotecă din 12.02.2015 nr.950, autentificat notarial, debitorii ipotecari Surațel Ivan, Surațel Ludmila au oferit în ipotecă creditorilor ipotecari BC

”EuroCreditBank” SA (creditor ipotecar de gr.II) și Î.M.O.M. ”Moldcredit” SRL (creditor ipotecar de gr.III), apartamentul ***** situat în *****.(vol.I, f.d. 204-207).

16. La data de 18.02.2015, (peste 6 zile de la încheierea contractului de ipotecă), *Surațel Ivan, Surațel Ludmila,* în calitate de vînzători, *au vîndut* lui Railean Alexandru (căsătorit cu Nicorici-Railean Ionela, apartamentul ***** situat în *****, în baza contractului de vînzare-cumpărare cu drept de răscumpărare nr. 1017 din 18.02.2015 (vol.I, f.d. 208-209). Potrivit pct.8 din Contract, cumpărătorul dobîndește imobilul grevat cu dreptul de ipotecă indicat în pct.2 din contract, adică cu ipoteca constituită prin Contractului de ipotecă din 12.02.2015 nr.950.

17. Din acest moment, Railean Alexandru și Nicorici-Railean Ionela, devin debitori ipotecari, iar *Surațel Ivan, Surațel Ludmila nu mai au nici un drept asupra acestui apartament.*

18. La data de 11.11.2016, Î.M.O.M. ”Moldcredit” SRL (creditor ipotecar de gr.II), și Railean Alexandru și Nicorici-Railean Ionela (debitori ipotecari) au încheiat Acordul nr. 11337, autentificat de notarul Bloșenco Andrei, prin care, potrivit pct.6, debitorii ipotecari transmit benevol în data autentificării acordului în posesia creditor ipotecar de gr.II pentru comercializare ulterioară obiectul ipotecii, constiuit din încăperea locativă cu suprafața de 226 m.p., cu nr. cadastral *****, situat în *****, *****. Conform pct.7, transmiterea efectivă a obiectului ipotecii se va efectua la data stabilită de părți prin actul de predare-primire, dar nu mai tîrziu de 15.12.2016. (vol.I, f.d.210-212)

19. Prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 14 aprilie 2022 nr.2a-2486/2021, s-a constatat nulitatea absolută a unor clauze contractuale din contractul de împrumut investițional *****56 din 09.02.2015, încheiat între Î.M.O.M. ”Moldcredit” SRL și Railean Alexandru. În rest, acțiunea reconvențională a lui Surațel Ivan și Railean Alexandru s-a respins ca nefondată. De asemenea, s-a respins ca nefondată cererea de chemare în judecată a Î.M.O.M. ”Moldcredit” SRL către Surațel Ivan și Surațel Ludmila, Railean Alexandru, Nicorici-Railean Ionela privind evacuarea din imobil.

20. De menționat, că în motivarea Deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 aprilie 2022 nr.2a-2486/2021, (menținută prin Încheierea din 02.11.2022 a Curții Supreme de Justiție) *Curtea a constatat caducitatea* Acordului nr. 11337 din 11.11.2016, încheiat între Î.M.O.M. ”Moldcredit” SRL și Railean Alexandru și Nicorici-Railean Ionela, pe motiv că condiția stabilită la pct.7 a acordului nu a fost realizată de părți, adică debitorii ipotecari n-au transmis benevol posesia bunui ipotecat la termenul stipulat, pînă la 15.12.2016.(vol.I, f.d. 213-225)

21. Necătând la faptul, că a cunoscut despre soluția judecătorească, creditorul ipotecar O.C.N. ”Moldcredit” SRL, prin contractul de vînzare-cumpărare nr.1083, încheiat la 15 februarie 2024 cu Cozma Gheorghe și Cozma Alina, a vîndut *****, cu suprafața de 226 m.p., cu nr. cadastral *****. situat în *****, grevat cu ipotecă în favoarea O.C.N. ”Moldcredit” SRL, conform contractului de ipotecă nr.950 din 12 februarie 2015, autentificat notarial, iar în pct.1 din Contract este menționat: ”transmis în posesiunea O.C.N. ”Moldcredit” SRL, în temeiul Acordului privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr.11337 din 11 noiembrie 2016, autentificat de notarul Andrei Bloșenco, înregistrat la OCT Chișinău la 11.11.2016, pentru a fi comercializat, în scopul stingerii datorei conform contractului de împrumut *****56 din 09.02.2015.” (vol.I, f.d.19-23)

22. La data de 16 februarie 2024, contractul de vînzare-cumpărare a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, iar reclamanții Cozma Gheorghe și Cozma Alina au devenit proprietari. (vol.I, f.d.24)

23. La data de 22.02.2024, și repetat la 01.04.2024, reclamanții au notificat pe Railean Alexandru și Nicorici-Railean Ionela, și pe Surațel Ivan și Surațel Ludmila să elibereze în termen de 7 zile bunul imobil, *****, cu suprafața de 226 m.p., cu nr. cadastral *****. situat în *****, prevenindu-i că în caz contrar, vor sesiza instanța de judecată cu acțiune de evacuare, și vor solicita repararea prejudiciului.(vol.I, f.d.25-29)

24. La data de 13.03.2024, reclamantul Cozma Gheorghe a sesizat organul de poliție al Inspectoratului de Poliție Buiucani pentru a interveni pe faptul că Surațel Ivan îi îngrădește accesul în locuință. (vol.I, f.d.30-31)

25. Concomitent, în 21 decembrie 2023, suplimentată prin cererea din 20.02.2024, Railean Alexandru și Nicorici-Railean Ionela, Surațel Ivan și Surațel Ludmila au dedus judecății cererea de chemare în judecată către O.C.N. ”Moldcredit” SRL, Cozma Gheorghe și Cozma Alina privind constatarea încetării ipotecii cu radierea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile, constatarea nulității absolute a contractului de vînzare-cumpărare nr.1083, încheiat la 15 februarie 2024 între O.C.N. ”Moldcredit” SRL cu Cozma Gheorghe și Cozma Alina, și readucerea părților în poziția anterioară prin radierea dreptului de proprietate a lui Cozma Gheorghe și Cozma Alina asupra bunului, și înscrierea dreptului lui Railean Alexandru și Nicorici-Railean Ionela asupra *****, cu suprafața de 226 m.p., cu nr. cadastral *****. situat în *****. (cauza civilă nr.2-23187305-12-2-28122023**,** vol.I, f.d. 226-233)

26. Prin Încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12.02.2025, a fost respinsă cererea reprezentantului reclamantului privind conexarea prezentei cauze civile, la cauza civilă nr.2-23187305-12-2-28122023).(vol.I, f.d.73)

27. În conformitate cu art.500 Cod civil, *proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu. Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț.*

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

29. În conformitate cu art.1 Protocolul 1 al CEDO, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decît prin cauza de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

30. Așa dar, instanța de judecată a constatat, că reclamanții Cozma Gheorghe și Cozma Alina sunt proprietarii bunului imobil *****, cu nr. cadastral *****. situat în *****, însă întîmpină impedimente de a intra în posesia și folosința bunului, din partea pîrîților Surațel Ivan și Surațel Ludmila, care ocupă ilegal acest bun. Acest fapt a fost constatat și prin Actul de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nr.056a-11/2024 din 05.11.2024, întocmit de executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie, care, deplasîndu-se la fața locului, a constatat lipsa accesului proprietarilor în apartament. (vol.I, f.d.132-143).

31. Instanța de judecată constată, că pîrîții Surațel Ivan și Surațel Ludmila au înstrăinat *****, cu nr. cadastral *****, situat în *****, la data de 18.02.2015, (peste 6 zile de la încheierea contractului de ipotecă), către Railean Alexandru și Nicorici-Railean Ionela, în baza contractului de vînzare-cumpărare nr. 1017 din 18.02.2015 (vol.I, f.d. 208-209). Prin urmare, începînd cu data de 19.02.2015, data înregistrării dreptului de proprietate a lui Railean Alexandru și Nicorici-Railean Ionela, asupra acestui bun în Registrul bunurilor imobile, pîrîții Surațel Ivan și Surațel Ludmila *nu mai dețin nici un drept* asupra *****, situat în *****.

32. Cu toate acestea, instanța constată, că prin referința depusă, pîrîtul Surațel Ivan a invocat, că deține, împreună cu Surațel Ludmila și Surațel Vera, un drept de abitație pe un termen de 10 ani, asupra *****, situat în *****., în temeiul Contractului de constituire a dreptului de abitație din 01 ianuarie 2024, încheiat cu proprietarii Railean Alexandru și Nicorici-Railean Ionela. Astfel, uzînd de prevederile art.484 alin.(1)-(3) Cod civil, pîrîtul a invocat că exercită o posesie legală asupra bunului imobil, respectiv, prin prizma art. 581 alin.(1) Cod civil, pîrîții nu pot fi evacuați.

33. În conformitate cu art.581 alin.(1) (2) Cod civil, *Proprietarul unui bun are dreptul de a i se recunoaşte dreptul de proprietate şi de a obţine sau recupera posesia sa de la oricare persoană care îl stăpîneşte de fapt, cu excepţia cazului în care acea persoană are un drept de a poseda bunul, în sensul art.484 alin.(3), opozabil proprietarului.(2) Acţiunea în revendicare se înaintează contra persoanei care exercită stăpînirea de fapt a bunului la data înaintării.*

34. Potrivit art.484 alin.(3) Cod civil, *Este posesor de drept limitat persoana care exercită posesia asupra bunului:a) în calitate de titular al unui drept real limitat, în calitate de locatar, comodatar sau coproprietar, în privinţa cotelor-părţi ale celorlalţi coproprietari, precum şi în alte cazuri cînd exercită posesia cu intenţia de a acţiona astfel în interesul său, în baza unui anumit raport juridic cu posesorul sub nume de proprietar prin care posesorul de drept limitat a dobîndit dreptul să posede bunul; sau, b) în calitate de antreprenor, transportator, depozitar, precum şi în alte cazuri cînd exercită posesia cu intenţia de a acţiona astfel la indicaţia posesorului sub nume de proprietar, în baza unui anumit raport juridic cu posesorul sub nume de proprietar prin care posesorul de drept limitat are dreptul de a reţine bunul pînă cînd cheltuielile sau costurile aferente posesiei nu au fost achitate de către posesorul sub nume de proprietar.*

35. Așa dar, Surațel Ivan pretinde că are drept de abitație împreună cu Surațel Ludmila și Surațel Vera, și nu poate fi evacuat din apartament.

36. Însă, instanța de judecată constată nulitatea absolută a acestui contract de abitație din 01 ianuarie 2024, din următoarele considerente.

37. Potrivit art.328 alin.(1) Cod civil, *Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acţiune, cît şi pe cale de excepţie, de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanţilor la proces.*

38. Prin Încheierea din 26 noiembrie 2025, instanța a reluat procesul și în conformitate cu art. art.328 alin.(1); 323; 605; 638 Cod civil, *din oficiu,* a pus în discuție problema ce ține de *respectarea condițiilor de formă/eventual, nulitatea absolută* a Contractului de constituire a dreptului de abitație, încheiat la 01.01.2024, între Railean Alexandru, Nicorici-Railean

Ionela (proprietari), și Surațel Ivan și Surațel Ludmila, dar și Vera Surațel, în calitate de beneficiari, urmînd ca toți participanții la proces să-și expună opinia pe marginea acestei probleme, iar instanța să se expună, după ascultarea opiniilor acestora. (vol.II, f.d. 37-38)

39. În cadrul ședinței de judecată, avocatul reclamantului, Mariț Marcela a expus opinia, potrivit căreia Contractul de constituire a dreptului de abitație, încheiat la 01.01.2024, este nul. Alți participanți la proces nu au expus nici o opinie.

40. În conformitate cu art.635 alin. (2), (3) Cod civil, *Titularul dreptului de abitaţie are dreptul să locuiască în locuinţa unei alte persoane împreună cu soţul şi copiii săi chiar dacă nu a fost căsătorit sau nu avea copii la data la care s-a constituit abitaţia, precum şi împreună cu părinţii ori cu alte persoane aflate în întreţinere.(3) Uzul şi abitaţia se constituie în temeiul unui act juridic ori al legii.*

41. Conform art. 638 Cod civil, ***Dispoziţiile privitoare la uzufruct se aplică în modul corespunzător uzului şi abitaţiei.***

42. Potrivit art. 605 Cod civil, (2) *La constituirea uzufructului se aplică aceleaşi reguli ca şi la înstrăinarea bunurilor care fac obiectul uzufructului.*

43. În conformitate cu art. 323 Cod civil, ***Forma autentică*** *a actului juridic* ***este obligatorie****: a) dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile* ***sau grevarea acestora cu drepturi reale limitate,*** *cu excepţia cazurilor prevăzute expres de lege.*

44. Potrivit art. 324 alin.91) Cod civil, *Nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic.*

45. Pe cale de consecință, din analiza cumulativă a normelor legale enunțate, actul juridic de constituire a dreptului real limitat, de abitație, adică Contractul de constituire a dreptului de abitație, încheiat la 01.01.2024, între Railean Alexandru, Nicorici-Railean Ionela (proprietari), și Surațel Ivan și Surațel Ludmila, dar și Vera Surațel, în calitate de beneficiari, <u>este lovit de nulitate absolută,</u> pentru nerespectarea formei autentice. Fiind un act juridic nul, acesta nu produce efecte juridice între părți, mai mult, nu este opozabil reclamanților. Astfel, instanța de judecată respinge ca nefondat argumentul pîrîtului Surațel Ivan de respingere a acțiunii de evacuare, întemeiat pe dreptul de abitație asupra locuinței în litigiu.

46. Un argument suplimentar este că potrivit art. 727 alin.(4) Cod civil, *Debitorul gajist nu are dreptul să transmită bunul gajat în folosinţă gratuită sau oneroasă fără consimţământul scris al creditorului gajist, dacă nu s-a convenit altfel cu creditorul gajist*. Or, în cazul dedus judecății toate indiciile conduc spre concluzia, că la momentul încheierii contractului de abitație, *Debitorul gajist nu a avut consimțământul creditorului gajist* O.C.N. ”Moldcredit” SRL, pentru a transmite dreptul de abitație către Surațel Ivan, Surațel Ludmila și Vera Surațel.

47. Cu atît mai mult, instanța respinge toate argumentele pîrîtului Surațel Ivan despre respingerea acțiunii de evacuare, bazate pe *pretinsa ilegalitate a contractului de vînzare-cumpărare* nr.1083, încheiat la 15 februarie 2024 între O.C.N. ”Moldcredit” SRL și Cozma Gheorghe și Cozma Alina, prin care s-a vîndut *****, cu suprafața de 226 m.p., cu nr. cadastral *****, situat în *****, grevat cu ipotecă în favoarea O.C.N. ”Moldcredit” SRL, conform contractului de ipotecă nr.950 din 12 februarie 2015, deoarece, din momentul în care Surațel Ivan și Surațel Ludmila au vîndut bunul imobil către Railean

Alexandru, Nicorici-Railean Ionela, pe cale de consecință, Surațel Ivan nu mai poate invoca nici o apărare în favoarea sa, bazată pe un drept asupra acestui bun, **deoarece nu mai deține careva drepturi asupra acestuia: nici de proprietate, nici de abitație.**

48. Unicele persoane, care ar fi putut formula astfel de apărări, ar fi fost Railean Alexandru, Nicorici-Railean Ionela, în calitate de foști proprietari și debitori ipotecari, însă, *aceștea n-au formulat nici un fel de apărare în acest proces.*

49. Mai mult de atît, Railean Alexandru, Nicorici-Railean Ionela vor avea posibilitatea să-și formuleze apărarea bazată pe pretinsa ilegalitatea contractului de vînzare-cumpărare nr.1083, încheiat la 15 februarie 2024 între O.C.N. "Moldcredit" SRL și Cozma Gheorghe și Cozma Alina, în cadrul litigiului în curs de examinare, cauza civilă nr.2-23187305-12-2-28122023. Însă pînă la soluția irevocabilă pe acel caz, contractul de vînzare-cumpărare nr.1083, încheiat la 15 februarie 2024 se prezumă legal, iar dobînditorii Cozma Gheorghe și Cozma Alina- de bună credință. Or, nu există nici un indiciu, care ar demonstra, că la vînzarea bunului litigios, O.C.N. "Moldcredit" SRL și Cozma Gheorghe, Cozma Alina, ar fi acționat în mod concertat împreună cu O.C.N. "Moldcredit" SRL (în sensul că ar fi știut despre caducitatea Acordului nr.11337 din 11 noiembrie 2016, sau că ar fi consimțit la diminuarea neîntemeiată a prețului), în detrimentul debitorilor ipotecari.

50. Reieșind din cele expuse, instanța de judecată admite ca întemeiate pretențiile lui Cozma Gheorghe, Cozma Alina despre evacuarea lui Surațel Ivan și Surațel Ludmila, împreună cu membrii familiei, precum și alte persoane ce exercită stăpînirea de fapt, și bunurile acestora, din apartamentul ***** cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală de 226,0 m.p., situat în *****, fără acordarea altui spațiu locativ, precum și obligă pe Surațel Ivan și Surațel Ludmila, și membrii familiei acestora, să nu creeze impedimente/obstacole lui Cozma Gheorghe și Cozma Alina în exercitarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, apartamentul ***** cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală de 226,0 m.p., situat în *****.

51. Cu referire la pretenția despre încasarea de la Surațel Ivan și Surațel Ludmila a prejudiciului material (prețul chiriei).

52. Instanța de judecată constată, că în temeiul contractului de locațiune din 28 martie 2024, încheiat între Cozma Gheorghe (chiriaș), și Ceban Ana (locator), familia reclamanților au luat în chirie ap. 6, din str. Liviu Deleanu, nr.10/10 pe un termen de la 01.04.2024 pînă la 01 aprilie 2025, prețul lunar al chiriei fiind 650 euro. (vol.I, f.d.123-126) La dosar este anexată recipisa semnată de Ceban Ana, care confirmă primirea plăților de chirie. (vol.I, f.d.131)

53. Prin cererea din 02 aprilie 2025, reclamanții au solicitat suma de 7800 euro cu titlu de prejudiciu material (chiria), pentru perioada 01.04.2024-31.03.2025. Ulterior, prin cererea verbală, consemnată în procesul verbal al ședinței din 26.02.2026, reclamanții au majorat suma prejudiciului la 14 300 euro, cuprinzînd perioada pănă la luna februarie 2026. (vol.II, f.d.78)

54. Instanța de judecată respinge ca nefondat acest capăt de cerere, din următoarele raționamente.

55. Potrivit pct.7 din contractul de vînzare-cumpărare nr.1083, încheiat la 15 februarie 2024, părțile contractante sunt obligate să comunice informația cu privire la *existența sau lipsa*

viciilor juridice și materiale. Răspunderea pentru tăinuirea viciilor existente la momentul autentificării o poartă partea vinovată.

56. Potrivit pct.8 din Contract, vînzătorul declară că există persoane terțe care locuiesc în imobilul care se înstrăinează și totodată se angajează de comun acord cu ”cumpărătorul”, că va întreprinde toate măsurile legale în vederea transmiterii efective în folosință a bunului imobil ”cumpărătorului”, precum și evacuarea persoanelor care se află ilegal în imobil și a bunurilor acestora din imobilul înstrăinat.

57. Astfel, reclamanții Cozma Gheorghe și Cozma Alina au fost informați despre faptul, că în bunul procurat locuiesc persoane terțe, și au conștientizat că procură un bun fără a intra în posesia acestuia imediat, dar și faptul, că eventuale proceduri judiciare de evacuare pot dura mai mult în timp.

58. Totodată, în opinia instanței, responsabilitatea pentru înstrăinarea unui bun cu vicii juridice aparține în totalitate creditorului ipotecar O.C.N. ”Moldcredit” SRL, care a trecut sub tăcere față de cumpărător existența unei decizii judecătorești irevocabile, prin care s-a constatat caducitatea Acordului privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr.11337 din 11 noiembrie 2016, autentificat de notarul Andrei Bloșenco, înregistrat la OCT Chișinău la 11.11.2016, și a recurs la comercializarea acestui bun, chiar și în pofida faptului că bunul era în posesia terților persoane, iar pretenția O.C.N. ”Moldcredit” SRL către Railean Alexandru, Nicorici-Railean Ionela, Surațel Ivan și Surațel Ludmila despre evacuarea din imobil au fost respinse ca nefondate, prin Decizia din 14 aprilie 2022 a Curții de Apel Chișinău, menținută prin Încheierea din 02 noiembrie 2022 a Curții Supreme de Justiție. (vol.I, f.d.213-225)

59. În acest caz, reclamanții ar urma să-și exercite în raport cu O.C.N. ”Moldcredit” SRL drepturile lor, care rezultă din vînzarea unui bun cu vicii, motiv din care, pretenția lui Cozma Gheorghe și Cozma Alina către Surațel Ivan și Surațel Ludmila cu privire la repararea prejudiciului material în sumă de 14 300 euro cu titlu de chirie, cuprinzînd perioada de la 01.04.2024 până în luna februarie 2026, instanța o respinge ca nefondată.

*60. Cu referire la cheltuieli.*În conformiate cu art.94 alin.(1) CPC, *Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig 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 pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.*

61. Avînd în vedere că au fost admise doar două pretenții cu conținut nepatrimonial, taxa de stat care se cuvine a fi încasată de la pîrîți este doar suma de 500 lei (2 x 250). În restul taxei de stat achitate pentru pretenția de natură patrimonială, se va respinge ca nefondată cererea de încasare a taxei de stat.

62. Instanț va încasa de la pîrîți suma de 200 lei, achitată cu titlu de taxă de timbru. De asemenea, se va încasa și suma de 3000 leim achiată pentru serviciile executorului judecătoresc Bănărescu Anatolie la întocmirea actului de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nr.056a-11/2024 din 05.11.2024, dovada servind ordinul de încasare a numerarului din 18.11.2024 (vol.I, f.d.148).

63. Cu referire la cheltuielile de asistență juridică, instanța constată, că reclamanții au fost asistați de către avocatul Agachi Nicolae, pentru serviciile căruia s-a achitat suma de 9780 lei, confirmat prin bon de plată seria GL nr.278460 din 27.03.2024 (vol.I, f.d.146), și

avocatului Mariț Marcela, pentru serviciile căreia s-a achitat suma de 10 000 lei, confirmat prin bon de plată seria EH nr.957999 din 26.01.2026 (vol.II, f.d.70).

64. Însă, avînd în considerare că acțiunea a fost admisă parțial, instanța de judecată apreciază, că de la pîrîți urmează a încasa parțial cheltuielile de asistență juridică, și doar în partea sumei de 10 000 lei. În restul sumei cerute cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, cererea se va respinge ca nefondată.

65. Iar cu referire la suma de 10 000 lei, confirmată prin dispoziția de încasare nr.1 din 18.02.2026, precum că încasați de CA Eșanu Oxana de la Cozma Gheorghe, cu titlu de plată pentru servicii juridice, instanța de judecată apreciază acest înscris ca nepertinent cazului, și va respinge ca nefondată cererea în partea încasării acestei sume, deoarece CA Eșanu Oxana nu a reprezenta interesele reclamanților în acest proces, n-a eliberat mandat de reprezentare, iar serviciile acordate depășesc cadrul acestui dosar. (vol.II, f.d.109)

66. În concluzie, instanța de judecată va încasa în mod solidar de la Surațel Ivan și Surațel Ludmila în beneficiul lui Cozma Gheorghe și Cozma Alina, în mod solidar, suma de 500 lei cu titlu de taxă de stat, suma de 200 lei cu titlu de taxă de timbru, suma de 3000 lei cu titlu de cheltuieli pentru întocmirea actului de constatare, suma de 10 000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, iar în total suma de 13 700 lei.

67. Avînd în vedere că pretenția de încasare a prejudiciului a fost respinsă, urmează a anula măsura de asigurare a acțiunii, aplicată prin Încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 02 aprilie 2025, în partea aplicării sechestru pe bunurile mobile, imobile și mijloacele bănești deținute de pîrîta Surațel Ludmila.

68. Conform art.art.239-241 CPC RM, instanţa de judecată

HOTĂRĂŞTE:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată a lui Cozma Gheorghe și Cozma Alina.

Se evacuează Surațel Ivan și Surațel Ludmila, împreună cu membrii familiei, precum și alte persoane ce exercită stăpînirea de fapt, și bunurile acestora, din apartamentul ***** cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală de 226,0 m.p., situat în *****, fără acordarea altui spațiu locativ.

Se obligă Surațel Ivan și Surațel Ludmila, și membrii familiei acestora, să nu creeze impedimente/obstacole lui Cozma Gheorghe și Cozma Alina în exercitarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, apartamentul ***** cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală de 226,0 m.p., situat în *****.

Se încasează *în mod solidar* de la Surațel Ivan și Surațel Ludmila în beneficiul lui Cozma Gheorghe și Cozma Alina, *în mod solidar,* suma de 500 lei cu titlu de taxă de stat, suma de 200 lei cu titlu de taxă de timbru, suma de 3000 lei cu titlu de cheltuieli pentru întocmirea actului de constatare, suma de 10 000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, iar în total suma de 13 700 (treisprezece mii șapte sute) lei.

În rest, în partea pretenției despre încasarea prejudiciului material, și a cheltuielilor de judecată și de asistență juridică, aferente acestei pretenții, cererea se respinge ca nefondată.

Se anulează măsura de asigurare a acțiunii, aplicată prin Încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 02 aprilie 2025, în partea aplicării sechestru pe bunurile mobile, imobile și mijloacele bănești deținute de pîrîta *Surațel Ludmila*, a.n. *****, IDNP *****,

inclusiv asupra celor aflate la terțe persoane, inclusiv banii din conturile bancare, în limita valorii acțiunii, sumei de 7800 (șapte mii opt sute) euro.

Hotărîrea cu drept de apel în Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile din momentul pronunţării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei , judecătorul Maria Ţurcan