Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Central, judecător Sergiu Suvac
Dosarul nr. 2a-2494/25
(2-22102683-02-2a-15072025)

D E C I Z I E

5 noiembrie 2025 mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

În componența:
Președintele completului, judecătorul Valeriu Arhip
Judecătorii Diana Corlăteanu şi Nicolae Ghedrovici
Grefier Gabriela Catrinesco

examinând, în şedinţă de judecată publică, cererea de apel declarată de Oxana Teleman,

împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 17 decembrie 2024, prin care s-a respins acțiunea,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată, înaintată de Oxana Teleman către SRL „Topia Solutions", intervenient accesoriu IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" cu privire la constatarea stingerii gajului cu radierea dreptului de ipotecă, obligarea radierii înscrisului din Registrul bunurilor imobile, cu ridicarea sechestrului aplicat asupra bunului, -

a c o n s t a t a t:

Pretențiile reclamantului:

La 15 iulie 2022, Oxana Teleman s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către SRL „Topia Solutions", intervenient accesoriu IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", cu privire la constatarea stingerii gajului cu radierea dreptului de ipotecă, obligarea radierii înscrisului din Registrul bunurilor imobile, cu ridicarea sechestrului aplicat asupra bunului.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamanta a indicat, că este proprietara bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, str. Gh. Casu 20/3, ap.38, care a fost ipotecat în favoarea Întreprinderii cu Capital Străin Organizația de Microfinanțare „First Financing Group" Societate cu Răspundere Limitată, reieșind din contractul de ipotecă nr.1547 din 2 aprilie 2012 semnat între părți în urma încheierii contractului de împrumut nr.PF 84/2012 din 2 aprilie 2012, conform căruia reclamantei i-a fost acordată suma de 3000 USD, iar termenul limită de rambursare fiind până la 2 octombrie 2013.

Accentuează, că împrumutul a fost achitat, fapt confirmat prin lipsa pretențiilor din partea creditorului ipotecar, Întreprinderea cu Capital Străin Organizația de Microfinanțare „First Financing Group" Societate cu Răspundere Limitată.

Notează, că în luna martie 2020, Întreprinderea cu Capital Străin Organizația de Microfinanțare „First Financing Group" Societate cu Răspundere Limitată și-a modificat denumirea în SRL „Topia Solutions", iar ulterior, în luna iunie 2020 și-a exclus din genurile sale de activitate acordarea și gestionarea împrumuturilor.

Susține că, deși termenul gajului a expirat în anul 2013, creditorul ipotecar nu și-a exercitat dreptul de ipotecă în termenele și în modul stabilit de contract, fapt ce indirect confirmă executarea contractului de ipotecă.

Relatează că în adresa pârâtei au fost expediate nenumărate solicitări privind eliberarea acordului de radiere a ipotecii, însă acestea nu au fost recepționate de creditorul ipotecar, fiind returnate cu mențiunea „nereclamat".

La 4 februarie 2021 a expediat în adresa Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru, o cerere prin care a solicitat în temeiul art. 675 alin. (5) lit. b) Cod civil eliberarea deciziei de radiere a ipotecii, instituită în temeiul contractului de ipotecă nr.1547 din 2 aprilie 2012 asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** Susține că, prin răspunsul nr.11-35/5233/2021 din 5 martie 2021, Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, i-a refuzat în eliberarea deciziei de radiere a ipotecii, invocându-se faptul că radierea dreptului de ipotecă se efectuează în baza acordului scris al creditorului ipotecar.

Accentuează, că la 6 aprilie 2021 a înaintat o acțiune împotriva Agenției Servicii Publice privind anularea refuzului nr. 01/T-153 din 5 martie 2021 și obligarea Agenției Servicii Publice de a radia din registrul bunurilor imobile înscrisul cu privire la ipoteca asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, str. Gh. Casu 20/3, ap. 38, însă prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani din 8 aprilie 2022, cererea de chemare în judecată a fost respinsă ca neîntemeiată.

Atenționează, că prin menținerea grevării cu ipotecă, fără just temei, este lezat unul dintre atribuțiile esențiale ale dreptului său de proprietate, și anume, a dreptului de dispoziție.

Susține, că ultima rată de achitare a creditului a fost efectuată la data de 31 octombrie 2013 în mărime de 10 000 lei, fapt confirmat prin certificatul emis de bancă. Totodată, menționează că la eliberarea certificatului, reprezentantul băncii i-a comunicat reclamantei că în respectivul certificat sunt reflectate doar plățile care se regăsesc în sistem, fără a putea vedea tot scenariul de plată. În circumstanțele date reclamanta subliniază că în program nu sunt reflectate sumele achitate în mărime de 1900 lei din data de 3 mai 2012, în mărime de 2000 lei din 30 iulie 2012, cu toate că deține bonurile de plată.

Accentuează, că la achitarea ultimei sume a discutat cu administratoarea întreprinderii, Eugenia Balmuș, care i-a confirmat achitările efectuate și, deși i-a promis eliberarea acordului privind radierea dreptului de ipotecă, nu a întreprins careva acțiuni în acest sens. Reclamanta menționează că a expediat o scrisoare în adresa administratoarei Eugenia Balmuș, cu solicitarea de a-i elibera acordul privind radierea dreptului de ipotecă, însă aceasta i-a fost restituită cu mențiunea „nereclamat".

Solicită reclamanta Oxana Teleman constatarea stingerii gajului cu radierea dreptului de ipotecă, obligarea Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru de a radia din registrul bunurilor imobile înscrisul cu privire la ipotecă, cu ridicarea sechestrului aplicat asupra bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. Gh. Casu 20/3, ap.38, cu nr. cadastral *****.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 17 decembrie 2024 s-a respins cererea de chemare în judecată, înaintată de Oxana Teleman către SRL „Topia Solutions", intervenient accesoriu IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" cu privire la constatarea stingerii gajului cu radierea dreptului de ipotecă, obligarea radierii înscrisului din Registrul bunurilor imobile, cu ridicarea sechestrului aplicat asupra bunului, ca fiind neîntemeiată.

Solicitarea apelantului:

Invocând dezacordul cu soluția primei instanțe, la 14 ianuarie 2025 Oxana Teleman, a depus apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 17 decembrie 2024, solicitînd casarea hotărîrii contestate, cu emiterea unei noi hotărîri de admitere integrală a acțiunii.

Argumentele părţilor:

În motivarea apelului partea a indicat aceleași motive de fapt și de drept invocate în cererea de chemare în judecată, menționând faptul că instanţa a interpretat greșit art. 675 alin. (5) lit. b) Cod civil, reținând că ipoteca nu poate fi radiată pentru că nu există acordul expres al creditorului, ignorând faptul că termenul de rambursare (2 octombrie 2013) a fost depășit de peste 10 ani, iar creditorul nu a exercitat niciun drept de executare. Or, ipoteca are un caracter accesoriu şi expirarea obligației principale (prin plată sau prescripție) duce la stingerea ipotecii.

Totodată a susținut, că instanța nu a ținut cont suficient de: bonurile de plată prezentate, certificatele bancare de plata și declarațiile privind promisiunea administratorului pârâtei de a radia ipoteca.

A opiniat, că în mod nejustificat instanța a cerut un „scenariu complet de plată", deși debitorul a demonstrat că a achitat integral suma principală, ceea ce este suficient pentru stingerea obligației, conform art. 675 Cod civil şi jurisprudenței constante.

A consemnat, că neîndeplinirea obligației de administrare activă a probelor, instanţa nu a analizat dacă pârâta a abuzat de dreptul său de a refuza acordul de radiere. Este un abuz de drept în sensul art. 15 Cod civil, să refuzi radierea în lipsa unui interes legitim sau în lipsa unei acțiuni pentru valorificarea ipotecii timp de peste 10 ani.

Suplimentar a afirmat, că judecătorul nu a motivat lipsa oricărei acțiuni de executare din partea creditorului timp de peste un deceniu. Această pasivitate sugerează stingerea creanței prin plată sau prescripție, iar instanța avea obligația de a analiza acest aspect inclusiv din oficiu, având în vedere caracterul accesoriu al gajului.

A completat, că instanța nu a aplicat art. 392 Cod civil privind prescripția extinctivă: dreptul creditorului de a executa ipoteca s-a prescris, astfel dreptul de gaj nu mai poate fi valorificat, în lipsa unei acțiuni judiciare sau extrajudiciare din partea creditorului timp de peste 10 ani, astfel ipoteca se stinge de drept, conform art. 675 alin. (1) şi (5) Cod civil.

Termenul de declarare a apelului:

În conformitate cu prevederile art. 362 alin. (1) din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

În acest context, având în vedere că dispozitivul hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Central a fost pronunțat la 17 decembrie 2024, iar cererea de apel a fost depusă la 14 ianuarie 2025, Colegiul judiciar constată că aceasta a fost declarată în termen.

Poziția părților în ședința de apel:

În ședința instanței de apel apelanta Oxana Teleman a susținut cererea de apel și a solicitat admiterea acesteia în sensul formulat.

Reprezentantul intimatei SRL „Topia Solutions” și intervenientul accesoriu IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” , fiind citați legal, nu s-au prezentat în ședința instanței de apel. Urmare a acestui fapt și în corespundere cu prevederile art. 379 alin. (1) Cod de procedură civilă, Colegiul a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul consideră apelul declarat drept neîntemeiat și care urmează a fi respins, din următoarele motive.

În conformitate cu art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărârea primei instanțe.

În temeiul art. 240 alin.(1) CPC, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.

În acord cu prevederile art. 239 CPC, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Din conţinutul celor relatate Colegiul reţine că, sarcina instanţei de apel derivă reieşind din dispoziţiile art. 373 alin.(1), (2), (5) CPC, în condiţiile în care instanţa de fond a soluţionat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acţiunii în raport cu concluziile reţinute de către aceasta.

Colegiul reţine că instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare (Hirro Balani c.Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

Potrivit recomandărilor avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidenţieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esenţiale ce iau fost prezentate.

Instanţa de apel menţionează că, art. 6 din Convenţia Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justiţiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligaţiei instanţelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanţelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicţii între motivare şi dispozitiv, constituie o garanţie pentru justiţiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

Potrivit art. 117 alin. (1), (2) CPC, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicațiile părților și ale altor persoane interesate în soluționarea cauzei, din

depozițiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experților.

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

În corespundere cu art.121 CPC, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

În conformitate cu art.130 alin.(1)-(4) 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. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanța judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele.

Probatoriul administrat în speță atestă, că Oxana Teleman este proprietara bunului imobil – ap. 38, amplasat în mun. Chișinău, str. Gh. Casu 20/3, nr. cadastral ***** (f.d. 8).

La data de 02.04.2012 între Întreprinderea cu Capital Străin Organizația de Microfinanțare „First Financing Group" (ulterior schimbându-și denumirea în SRL„Topia Solutions" și Oxana Teleman a fost încheiat contractul de împrumut nr.PF 84/2012, în baza căruia ultima a primit un împrumut sub formă de mijloace bănești în sumă de 3 000 USD, cu stabilirea termenului de rambursare pentru 2 octombrie 2013(f.d. 19- 20).

Întru garantarea executării obligațiilor rezultate din contractul de împrumut nr.PF 84/2012 din 02.04.2012, între Întreprinderea cu Capital Străin Organizația de Microfinanțare „First Financing Group" Societate cu Răspundere Limitată (SRL „Topia Solutions"), în calitate de creditor ipotecar, și Oxana Teleman, în calitate de debitor ipotecar, a fost încheiat contractul de ipotecă nr. 1547 din 2 aprilie 2012, potrivit căruia debitorul ipotecar a transmis în ipotecă creditorului ipotecar ap. 38 amplasat în mun. Chișinău, str. Gh. Casu 20/3 (f.d. 9-14). Contractul de ipotecă nr.1547 din 2 aprilie 2012 a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile la aceeași dată – 2 aprilie 2012, fapt confirmat prin extrasul prezentat la dosar. (f.d. 8)

Materialele cauzei atestă adresarea extrajudiciară a reclamantei, Oxana Teleman, către pârâtă, la data de 05.07.2018, respectiv, 11.03.2021 cu solicitarea eliberării acordului de radiere a ipotecii instituite în temeiul contractului de ipotecă nr.1547 din 2 aprilie 2012, pentru prezentare la Agenția Servicii Publice. (f.d. 15, 17) Cererile expediate în adresa pârâtei nu au fost recepționate de către ultima, fiind returnate plicurile cu mențiunea factorului poștal „nereclamat". (f.d. 16, 18).

La 28 decembrie 2021 reclamanta a depus o cerere în adresa Agenției Servicii Publice, Serviciul cadastral teritorial Chișinău, prin care a solicitat radierea ipotecii instituite asupra ap. 38, amplasat în mun. Chișinău, str. Gh. Casu 20/3, cerere care a fost respinsă de registrator pe motiv că nu a fost prezentat acordul scris al creditorului ipotecar. (f.d. 26)

Reclamanta Oxana Teleman, înaintând prezenta acţiune în judecată împotriva SRL „Topia Solutions”, intervenient accesoriu IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” a solicitat constatarea stingerii gajului cu radierea dreptului de ipotecă, obligarea Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru de a radia din registrul bunurilor imobile înscrisul cu privire la ipotecă, cu ridicarea sechestrului aplicat asupra bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. Gh. Cașu 20/3, ap.38, cu nr. cadastral *****.

Fiind învestită cu examinarea cauzei în fond, prin hotărârea din 17 decembrie 2024 instanța de fond a ajuns la concluzia netemeiniciei acțiunii, respingând-o în acest sens.

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate şi a materialelor din dosar, coroborat cu normele de drept material şi procedural aplicabile la soluționarea speței date, Completul consideră că soluţia instanţei de fond privind respingerea acțiunii este una corectă, rezultată din aprecierea corectă a materialului probator şi interpretarea justă a normelor de drept material.

În conformitate cu prevederile art. 439 alin. (1) lit. c) Cod civil, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie. Alin. (2) al aceluiași articol prevede că rectificarea în registru se poate face fie pe cale amiabilă, prin declaraţia în forma cerută de lege a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie, în cazul în care declaraţia nu s-a dat, prin hotărîre judecătorească irevocabilă. Reclamantul nu este ţinut să demonstreze că titularul dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat nu a dat declaraţia.

În acord cu art. 667 Cod 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). (2) Valabilitatea gajului depinde de valabilitatea obligaţiei garantate prin gaj. (3) Gajul se constituie în vederea garantării executării obligaţiei şi 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.

În conformitate cu prevederile art. 671 alin. (2) Cod civil prevede, că gajul bunurilor imobile este denumit ipotecă. Dispoziţiile privitoare la gaj se aplică în mod corespunzător ipotecii în măsura în care nu contravin dispoziţiilor speciale cu privire la ipotecă.

Potrivit art. 675 alin. (1) Cod civil prevede, că gajul se stinge prin stingerea obligaţiei a cărei executare acesta o garanta. Alin. (5) al aceluiași articol stabilește că gajul se stinge şi în cazul: a) acordului scris al creditorului gajist de a radia gajul; b) expirării termenului pentru care a fost constituit gajul; c) vînzării în cadrul exercitării dreptului de gaj; d) altor situaţii prevăzute de lege. Iar potrivit alin. (6) al art. 675 Cod civil, cererea de radiere a gajului înregistrat sau a ipotecii se depune la registrul corespunzător de către creditorul gajist sau de către orice persoană interesată, cu acordul scris al creditorului gajist. Cazurile în care nu este nevoie de acordul creditorului gajist pentru radierea gajului sînt stabilite de legislaţie.

Potrivit art. 3 din Legea nr. 142 din 26.06.2008 cu privire la ipotecă (redacția în vigoare la data încheierii contractului de ipotecă din 02.04.2012), prin ipotecă se înţelege un drept real în al cărui temei creditorul este în drept să ceară satisfacerea creanţelor sale, cu preferinţă faţă de ceilalţi creditori, inclusiv statul, din valoarea bunurilor imobile depuse în ipotecă, în cazul în care debitorul omite să execute obligaţiile garantate cu ipotecă, iar prin

contract de ipotecă se înţelege contractul încheiat între creditorul ipotecar şi debitorul ipotecar, în temeiul căruia primul, în modul stabilit de legislaţie, are dreptul să pretindă satisfacerea creanţelor sale pecuniare din valoarea bunului imobil ipotecat.

În conformitate cu art. 4 alin. (1), (2), (3), (8) din Legea cu privire la ipotecă nr.142 din 26.06.2008 (redacția în vigoare la data încheierii contractului de ipotecă din 02.04.2012), ipoteca se instituie în vederea garantării executării obligației și reprezintă un raport de drept accesoriu față de obligația garantată, fiind condiționată în timp de durata acesteia, dacă legea sau contractul de ipotecă nu prevede altfel. (2) Valabilitatea ipotecii depinde de valabilitatea obligaţiei garantate cu ipotecă. (3) Poate fi garantată cu ipotecă executarea obligațiilor ce rezulta din contractul de credit, contractul de împrumut sau alte obligații. (8) Ipoteca se extinde și asupra achitării dobânzilor, comisioanelor, penalităților, amenzilor, reparării prejudiciului cauzat, compensării cheltuielilor de judecată și altor cheltuieli de executare a dreptului de ipotecă, dacă părțile nu au convenit altfel.

Iar, potrivit art.6 alin.(1) din Legea nr. 142 din 26.06.2008, ipoteca este instituită în temeiul legii (ipoteca legală) sau a contractului (ipoteca convențională).

Raportând la caz normele legale sus-menționate și din circumstanțele stabilite, Colegiul judiciar reține drept justă și întemeiată concluzia instanței de fond referitor la faptul, că simpla expirare a termenului obligației principale sau pasivitatea creditorului ipotecar nu constituie, prin ea însăși, temei suficient pentru constatarea stingerii ipotecii și radierea dreptului de ipotecă din Registrul bunurilor imobile, în lipsa unor probe certe și concludente privind executarea integrală a obligației garantate.

Potrivit art. 675 alin. (1) Cod civil, gajul (inclusiv ipoteca) se stinge, între altele, prin stingerea obligației principale. Totodată, alin. (5) lit. b) al aceluiași articol prevede posibilitatea radierii dreptului de ipotecă în baza acordului creditorului ipotecar sau, după caz, în baza unei hotărâri judecătorești definitive, în măsura în care este dovedită stingerea obligației garantate.

În speță, Colegiul constată că apelanta/reclamanta Oxana Teleman nu a făcut dovada certă și completă a executării integrale a obligației de rambursare a împrumutului, astfel cum aceasta rezultă din contractul de împrumut nr. PF 84/2012 din 02.04.2012. Deși au fost prezentate bonuri de plată și un certificat bancar privind anumite achitări, aceste probe nu demonstrează în mod incontestabil achitarea integrală a sumei împrumutate, a dobânzilor și a eventualelor penalități, potrivit condițiilor contractuale asumate.

În mod corect instanța de fond a reținut, că lipsește un „scenariu complet de plată”**,** care să reflecte concordanța dintre suma acordată, plățile efectuate și stingerea integrală a obligației. Or, sarcina probei revine reclamantei, conform art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, iar instanța nu poate suplini lipsa probelor prin prezumții sau simple afirmații ale părții interesate.

Argumentul apelantei privind caracterul accesoriu al ipotecii este unul corect din punct de vedere teoretic, însă inaplicabil în speță în lipsa dovedirii stingerii obligației principale. Caracterul accesoriu al ipotecii nu exonerează debitorul de obligația de a proba executarea integrală a datoriei garantate.

Referitor la invocarea prescripției extinctive, Colegiul reține că aceasta nu operează de drept, ci trebuie invocată și probată în condițiile legii. Mai mult, prescripția dreptului la acțiune privind creanța principală nu echivalează automat cu stingerea creanței, iar cu atât

mai puțin cu radierea ipotecii în lipsa unei hotărâri judecătorești care să constate expres aceste efecte juridice.

Totodată, pasivitatea creditorului ipotecar în valorificarea dreptului său nu poate fi calificată, în sine, drept un abuz de drept în sensul art. 15 Cod civil, în lipsa probelor care să demonstreze existența unui comportament vădit contrar bunei-credințe sau exercitarea dreptului cu scopul exclusiv de a prejudicia debitorul.

În ceea ce privește refuzul Agenției Servicii Publice de a radia ipoteca, Colegiul constată că acesta a fost legal și întemeiat, întrucât registratorul este ținut de principiul legalității înscrierilor în registrul bunurilor imobile și nu poate dispune radierea unui drept real în lipsa acordului creditorului sau a unui act jurisdicțional care să constate stingerea acestuia.

Colegiul judiciar respinge argumentul apelantei, potrivit căruia instanța de fond ar fi interpretat greșit art. 675 alin. (5) lit. b) Cod civil, or, textul legal menționat reglementează modalitățile procedurale de radiere a ipotecii, iar nu instituie o prezumție legală a stingerii acesteia prin simpla expirare a termenului obligației principale. Radierea ipotecii poate fi dispusă: fie în baza acordului expres al creditorului ipotecar, fie în baza unei hotărâri judecătorești definitive, prin care este constatată stingerea obligației garantate. În speță, apelanta nu a prezentat probe suficiente și concludente care să demonstreze stingerea integrală a obligației garantate, astfel că instanța de fond a aplicat corect dispozițiile legale incidente.

Totodată, afirmația apelantei potrivit căreia depășirea termenului de rambursare cu peste 10 ani ar duce automat la stingerea ipotecii este contrară normelor de drept civil, or, expirarea termenului de executare a obligației nu echivalează cu: executarea acesteia, nici cu stingerea obligației prin prescripție, nici cu stingerea automată a garanției reale. Caracterul accesoriu al ipotecii operează numai în cazul stingerii obligației principale, iar nu în cazul neexecutării sau pasivității creditorului.

În aceste condiții, Colegiul judiciar apreciază că instanța de fond a examinat complet și obiectiv probele administrate, a aplicat corect normele de drept material și procedural incidente și a oferit o motivare suficientă și coerentă, care corespunde exigențelor art. 6 CEDO și jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului.

În conformitate cu art. 385 alin.(1) lit. a), art. art. 389-390, CPC, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru,

d e c i d e :

Se respinge cererea de apel declarată de Oxana Teleman.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 17 decembrie 2024, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de Oxana Teleman către SRL „Topia Solutions”, intervenient accesoriu IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” cu privire la constatarea stingerii gajului cu radierea dreptului de ipotecă, obligarea radierii înscrisului din Registrul bunurilor imobile, cu ridicarea sechestrului aplicat asupra bunului.

Decizia este definitivă din momentul pronunţării, dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale.

Președintele completului,
judecătorul Valeriu Arhip

Judecătorii Diana Corlăteanu

Nicolae Ghedrovici