Dosarul: nr.2a-2332/23(2-17175506-02-2a-23062023)
Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător - Al. Mardari

D E C I Z I E

08 aprilie 2025 municipiul Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru

Avînd în componenţă:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Marina Anton
Judecătorii: Constantin Roșca și Dorin Dulghieru
Grefier Tinca Zagorodnîi

examinând în ședință publică, apelurile declarate de BC ”Moldindconbank” SA și avocatul Vasile Ciuperca în interesele lui Iacob Cecîrlan și Anghela Cebotari, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de BC ”Moldindconbank” SA către Cebotari Anghela și Cecîrlan Iacob cu privire la încasarea datoriei conform contractului de credit bancar și exercitarea silită a dreptului de ipotecă, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 22 iulie 2022, -

A C O N S T A T A T:

Pretențiile reclamantului:

1. La data de 30.05.2017, BC ”Moldindconbank” SA s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Cebotari Anghela și Cecîrlan Iacob cu privire la încasarea datoriei conform contractului de credit bancar și exercitarea silită a dreptului de ipotecă.
2. În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că, în temeiul contractului de credit nr.599/07 din 01.11.2007, modificat prin acordurile adiţionale nr.1 din 30.04.2010, nr.2 din 15.04.2011, nr.3 din 15.08.2011, nr.3 din 29.05.2015, nr.3 din 23.11.2015, nr.3 din 30.11.2015 şi nr.3 din 30.06.2016, BC ”Moldindconbank” SA, prin intermediul filialei „Centru” a acordat dnei Cebotari Anghela un credit în sumă de 600000 lei, pentru o perioadă de 120 luni cu termenul final de rambursare la data de 01.11.2017.
3. Astfel, în scopul garantării rambursării sumei creditate, a dobînzii şi a altor plăţi aferente ce decurg din contractul de credit menţionat supra, la data de 01.11.2007, între BC ”Moldindconbank” SA în calitate de creditor ipotecar (gajist)

pe de o parte, şi Cebotari Anghela în calitate de debitor gajist/ipotecar, a fost încheiat un contract de gaj (ipotecă), autentificat de către notarul Avram Nina, cu nr.36786, înregistrat la OCT Chişinău sub nr.0/00/07/80721 la 02.11.2007.

4. În temeiul contractului de gaj enunţat, debitorul pârât Cebotari Anghela a instituit în gaj/ ipotecă în favoarea băncii bunul imobil constituit din apartamentul nr.24, cu suprafaţa totală de 79,9 m^2, cu nr.cadastral *****, situat în *****, ce aparţine cu drept de proprietate debitoarei gajiste în baza contractului de donaţie nr.1092 din 20.11.2006, bunului imobil sus-indicat în mărime de 661500 lei.

5. Iniţial, debitorul pîrît Cebotari Anghela îşi respecta obligaţiunile de rambursare a sumei creditate şi a dobînzii conform contractului de credit nr.599/07, însă ulterior, contrar prevederilor contractuale şi legale, pîrîta a încetat să-şi mai onoreze obligaţiunile asumate pe contractul de credit, admiţând restanţe la plata creditului şi a dobânzii.

6. Astfel, la data de 12.05.2017, conform calculului nr.00/02/3-10/226, datoria totală a debitorului Cebotari Anghela, faţă de bancă constituie suma de 275677,44 lei.

7. În conformitate cu prevederile pct.pct.9,5-6 din contractul de gaj din 01.11.2007. în cazul neachitării de către debitorul a sumelor datorate conform contractului de credit, Banca în calitate de creditor este în drept să urmărească bunului imobil gajat/ipotecat conform legislaţiei în vigoare.

8. În conformitate cu prevederile art.30 alin.(l) şi alin.(2) lit.a) din Legea nr.142 din 26.06.2008 cu privire la ipotecă, creditorul ipotecar poate să execute dreptul de ipotecă în cazul în care debitorul nu a îndeplinit sau a îndeplinit în mod necorespunzător obligaţia garantată sau oricare parte a acesteia, precum şi în alte cazuri prevăzute de contractul de ipotecă.

9. Dreptul de ipotecă poate fi executat prin vânzarea bunului imobil ipotecat unei terțe persoane de către creditorul ipotecar sau de către orice altă persoană împuternicită de creditorul ipotecar.

10. Potrivit art.31 alin.(l) din Legea nr.142/26.06.2008,]n vederea inițierii executării dreptului de ipotecă, creditorul ipotecar este obligat: a) să expedieze debitorului ipotecar şi, dacă este cazul, debitorului o notificare privind intenţia sa de a executa dreptul de ipotecă în baza contractului de ipotecă; b) să înregistreze în Registrul bunurilor imobile preavizul privind executarea dreptului de ipotecă.

11. Aşa fiind, în conformitate cu normele legale precitate, Banca la data de 03.02.2017 a expediat repetat în adresa debitorului pârât notificarea cu nr.00/02/4-03/652, prin care a solicitat achitarea benevolă a datoriei formate şi l-a somat/notificat despre intenţia Băncii privind executarea dreptului de ipotecă, în cazul nesatisfacerii cerinţelor în termenul acordat, însă aceasta (notificarea) a rămas fără răspuns şi satisfacere.

12. De asemenea, Banca a înregistrat în registrul bunurilor imobile preavizul de executare a dreptului de ipotecă cu nr.00/02/4-10/240 din 20.05.2015.
13. În această ordine de idei, având în vedere faptul că, pârâta Cebotari Anghela nu a satisfăcut solicitările Băncii, indicate în notificarea sus-indicată privind achitarea restanţelor conform contractului de credit nr.599/07 din 01.11.2007, sustrăgându-se până în prezent de la executarea obligaţiilor contractuale, ce constituie temei al începerii urmăririi bunului gajat/ipotecat, reclamanta în calitate de creditor urmăritor s-a adresat în instanţă cu acţiune privind executarea silită a dreptului de ipotecă.
14. Executarea silită a dreptului de ipotecă de către creditorul ipotecar se face în temeiul unei ordonanţe judecătoreşti, pronunţată în acest sens în cadrul procedurii în ordonanţă (procedura simplificată), sau, dacă este cazul, în temeiul unei hotărâri a instanţei de judecată, cu respectarea prevederilor Codului de procedură civilă (art.33 alin.1 din Legea nr.142 ”Cu privire la ipotecă”).
15. La momentul depunerii acţiunii, cerinţele stipulate în notificarea de executare a dreptului de ipotecă nu au fost satisfăcute, banca la rândul său declarând creditul scadent anticipat şi plătibil cu toate dobânzile aferente lui.
16. Solicită reclamanta executarea dreptului de ipotecă prin transmiterea silită în posesia BC ”Moldindconbank” SA a bunului ipotecat, conform contractului de gaj nr.36786 din 01.11.2007, autentificat de notarul Nina Avram, constituit din apartamentul nr.24, cu suprafaţa totală de 79,9 m^2, cu nr.cadastral *****, situat în *****, ce aparţine cu drept de proprietate Anghelei Cebotari în baza contractului de donaţie nr.11092 din 20.11.2006, în scopul vînzării acestuia unei terţe persoane de către creditorul ipotecar sau de către orice altă persoană împuternicită de creditorul ipotecar cu evacuarea forţată a debitorului gajist/ipotecar sau a altor persoane cu toate bunurile lor amplasate în bunul imobil, precum și încasarea din contul pîrîtei Cebotari Anghela în beneficiul BC ”Moldindconbank„ S.A. a taxei de stat în mărime de 3000 lei.
17. La data de 24.05.2018, BC „Moldindconbank” SA a depus o cerere de chemare în judecată către Cebotari Anghela și Cecârlan Iacob cu privire la încasarea în mod solidar a datoriei conform contractului de credit bancar.
18. În motivarea acțiunii a indicat că, în temeiul contractului de credit nr.599/07 din 01.11.2007, modificat prin acordurile adiţionale nr.1 din 30.04.2010, nr.2 din 15.04.2011, nr.3 din 15.08.2011, nr.3 din 1-15.2015, nr.3 din 23.11.2015, nr.3 din 30.11.2015 şi nr.3 din 30.06.2016, BC ”Moldindconbank” S.A., prin intermediul filialei „Centru”, a acordat pîrîtei Cebotari Anghela, un credit in sumă de 600000 lei, pentru o perioadă de 120 luni, cu termenul final de nmbursare la data de 01.11.2017.
19. Astfel, în temeiul contractului respectiv, Banca şi-a asumat angajamentul să acorde cetitorului creditul în mărimea specificată, iar debitorul/pîrît Cebotari

Anghela, la rîndul său, şi-a asumat obligaţia să ramburseze creditul conform graficului stabilit în anexa nr.l la contractul de credit sus-indicat şi acordurilor adiţionale, precum şi să achite dobînda şi alte plăţi aferente ce decurg din contractul respectiv.

20. În vederea garantării/asigurării executării în termen a obligaţiilor debitorului Cebotari Anghela, între Banca reclamantă şi copîrîtul Cecîrlan Iacob a fost încheiat acordul de fidejusiune nr.l din 01.11.2007, în temeiul căruia copîrîtul în calitate de fidejusor s-a obligat să răspundă cu averea proprie şi să execute în mod solidar şi integral obligaţiile debitorului Cebotari Anghela ce decurg din contractul de credit nr.599/07 din 01.11.2007, în cazul în care ultima nu-şi execută obligaţiile pecuniare asumate în conformitate cu contractul de credit respectiv.

21. Necătând la faptul că, banca şi-a executat integral angajamentele asumate, pîrîţii contrar prevederilor contractuale şi legale în materie, nu şi-au onorat obligaţiunile asumate privind achitarea creditului, dobînzilor şi a plăţilor aferente rezultate din contractul de credit nr.599/07 din 01.11.2007.

22. Potrivit art.1237 alin.(1) Cod civil, părţile contractului de credit bancar pot conveni asupra unei dobînzi fixe sau flotante.

23. Respectiv, conform pct.6 alin.9 din contractul de credit specificat mai sus, pentru nerestituirea creditului la scadenţă, a dobînzii şi a comisioanelor aferente, debitorul va plăţi băncii o dobîndă de întîrziere în mărime de 0,5% de la suma neachitată pentru fiecare zi de întîrziere din suma neachitată.

24. În acest context, în conformitate cu calculului datoriilor nr.00/10/2/2-10/320 din 11.05.2018, datoria totală conform contractului de credit nr.599/07 din 01.11.2007 constituie 406685,56 lei, formată din credit în sumă de 263480,93 lei, dobândă neachitată în mărime de 46842,49 lei, comision în cuantum de 6384,00 lei, penalitate pentru neplata la scadenţă a dobînzii în mărime de 9700,63 lei şi dobândă de întîrziere pentru neplata la scadenţă a creditului în sumă de 80277,51 lei.

25. Astfel, în vederea tranşării litigiului dat pe cale amiabilă şi extrajudiciară, Banca în data de 03.02.2017 expediat în adresa pîrîţilor reclamaţii prin care a solicitat achitarea datoriilor acumulate conform contractului de credit nr.599/07 din 01.11.2007, însă acestea (reclamaţiile) au rămas fără răspuns şi satisfacere.

26. Potrivit art.1146 alin.(l) Cod civil, prin contract de fidejusiune, o parte (fidejusor) se obligă faţă de cealaltă parte (creditor) să execute integral sau parţial, gratuit sau oneros obligaţia debitorului.

27. În cazul neexecutării obligaţiei principale, fidejusorul şi debitorul sînt obligaţi solidar în faţa creditorului dacă în contract nu este prevăzut altfel (art.1156 Cod civil).

28. Norma reliefată stabileşte că debitorul şi fidejusorul vor răspunde solidar în toate cazurile, în afară decît dacă contractul nu prevede răspunderea subsidiară a fi

dej uşorului. Răspunderea solidară înseamnă că creditorul este în drept să ceară executarea obligaţiei (repararea prejudiciului) fie de la debitor, fie de la fidejusor(i) sau de la ambii concomitent. Rămîne la discreţia creditorului de a alege modalitatea exercitării dreptului său.
29. Conform art.533 Cod civil, creditorul poate pretinde executarea obligaţiei la latidudinea sa, de la oricare din debitori, în parte sau în întregime".
30. În această ordine de idei, avînd în vedere neonorarea obligaţiilor pecuniare de către Cebotari Anghela în calitate de debitor şi Cecârlan Iacob în calitate de fidejusor, conform contractului de credit nr.599/07 din 01.11.2007 şi contractului de fidejusiune menţionat supra, prin prisma normelor legale precitate corelate cu dispoziţiile contractuale, banca a declarat creditele scadente anticipat şi plătibilie cu toate dobînzile aferente.
31. Astfel, reclamanta pretinde încasarea în mod solidar din contul pîrîţilor a sumei totale de 406685,56 lei.
32. Ulterior BC ”Moldindconbank” SA pe parcursul examinării cauzei a depus o cerere de majorare a cuantumului pretențiilor.
33. Solicită reclamanta încasarea în beneficiul BC „Moldindconbank”S.A. în mod solidar de la Cebotari Anghela şi Cecârlan Iacob a datoriei în mărime de 710869,37 lei, precum și a taxei de stat și a cheltuielilor de judecată.
34. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Buiucani) din 27 noiembrie 2018 s-a dispus conexarea pentru examinare într-o singură procedură pricina civilă nr.2-3106/17, la acțiunea înaintată de BC ”Moldindconbank” SA împotriva lui Cebotari Anghela cu privire la executarea silită a dreptului de ipotecă, evacuare fără acordarea unui alt spațiu locativ, cu pricina civilă nr.2-1653/18 intentată la cererea de chemare în judecată a BC ”Moldindconbank” SA împotriva lui Cebotari Anghela, Cecîrlan Iacob cu privire la încasarea datoriei ce decurge din contractul de credit bancar.

Poziţia instanţei de fond:

35. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 22 iulie 2022, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de BC „Moldindconbank” SA către Cebotari Anghela și Cecîrlan Iacob cu privire la încasarea datoriei conform contractului de credit bancar și exercitarea silită a dreptului de ipotecă.
36. S-a constatat ca fiind lipsită de efect clauza din pct.6.5 al contractului de credit nr.599/07 din 01.11.2007 ce se referă la comision.
37. S-a constatat ca fiind lipsită de efect clauza din pct.6.9 al contractului de credit nr.599/07 din 01.11.2007 ce se referă la dobânda suplimentară.
38. S-a încasat în mod solidar din contul pârâților Cebotari Anghela și Cecîrlan Iacob în beneficiul BC „Moldindconbank” SA suma de 272577,89 lei, rezultată din contractul de credit nr.599/07 din 01.11.2007. În partea sumelor ce depășesc cuantumul încasat, acțiunea s-a respins ca neîntemeiată.

39. S-a transmis silit în posesia BC ”Moldindconbank” SA din posesia pârâtei Cebotari Anghela bunul ipotecat conform contractului de gaj nr.36786 din 01.11.2007, autentificat de notarul Nina Avram, apartamentul nr.24, cu suprafaţa totală de 79,9 m^2, cu nr.cadastral *****, situat în *****, ce aparţine cu drept de proprietate Anghelei Cebotari în baza contractului de donaţie nr.11092 din 20.11.2006, în scopul vînzării acestuia unei terţe persoane de către creditorul ipotecar sau de către orice altă persoană împuternicită de creditorul ipotecar cu evacuarea forţată a debitorului gajist/ipotecar sau a altor persoane cu toate bunurile lor amplasate în bunul imobil, pentru stingerea datoriei contractuale rezultată din contractul de credit nr.599/07 din 01.11.2007 în mărime de 272577,89 lei.
40. Mijloacele obţinute din vânzarea bunului ipotecat, urmează a fi distribuite în conformitate cu prevederile Codului civil.
41. S-a încasat de la Cebotari Anghela în beneficiul BC ”Moldindconbank” SA suma de 3000 lei, cu titlu de compensare a taxei de stat pentru pretenția ce ține de exercitarea dreptului de ipotecă.
42. S-a încasat în mod solidar din contul pârâților Cebotari Anghela și Cecîrlan Iacob în beneficiul BC ”Moldindconbank” SA suma de 8177,34 lei, cu titlu de compensare a taxei de stat pentru pretenția de încasare a datoriei contractuale.
43. S-a încasat în mod solidar din contul pârâților Cebotari Anghela și Cecîrlan Iacob în beneficiul BC ”Moldindconbank” SA suma de 2157 lei, cu titlu de compensare a cheltuielilor de asigurare a acțiunii.
44. Măsurile de asigurare a acțiunii aplicate prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 22 iulie 2022 s-au menținut până la executarea hotărârii.

Solicitarea apelantului:

45. Nefiind de acord cu soluția instanței de fond, la data de 27.07.2022, BC ”Moldindconbank” SA a depus cerere de apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând casarea parțială a hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 22 iulie 2022.
46. La fel, la data de 11.08.2022, avocatul Vasile Ciuperca în interesele lui Iacob Cecîrlan și Anghela Cebotari a depus cerere de apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând casarea parțială a hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 22 iulie 2022.

Argumentele participanților la proces:

47. În motivarea cererii de apel, BC ”Moldindconbank” SA a indicat că, apelantul nu este de acord parțial cu hotărârea instanței de fond.
48. Notează că, instanţa de fond a admis parţial pretenţiile de încasare a datoriei în mod solidar din contul pîrîţilor/intimaţi Cebotari Anghela şi Cecîrlan Iacob din motiv că, pretenţia de încasare a comisionului de administrare a creditului şi dobînzii de întîrziere bazate pe clauzele 6.5. şi 6.9. din contractul de credit au fost

declarate ca fiind lipsite de efect. Respectiv, sumele calculate în baza acestor norme contractuale au fost respinse.

49. Drept temei pentru declararea clauzelor 6.5. şi 6.9. din contractul de credit ca lipsite de efect, instanţa de fond a conchis că, clauzele contractuale respective nu ar fi fost negociate de părţile contractante şi că banca nu ar fi indicat expres scopul şi destinaţia pentru care este perceput comisionul de administrare a creditului reglementat de pct.6.5. al contractului. Astfel, în accepţiunea instanţei de fond banca ar fi trebuit să specifice care sunt operaţiunile concrete pe care creditorul se obligă să le efectueze în schimbul acestui comision, fapt care nu ar fi fost realizat şi în rezultat clauzele 6.5. şi 6.9. ar fi în contradicţie cu art.716 Cod civil.

50. Banca consideră că, instanţa de fond nu a elucidat pe deplin circumstanţele esenţiale ale cauzei şi a aplicat eronat prevederile art.716 Cod civil, iar hotărârea este una contradictorie, arbitrară şi lipsită de convingere motiv pentru care consideră că hotărîrea în partea contestată necesită a fi casată, cu reexaminarea în fond a pretenţiilor respective şi adoptarea în aceasta parte o nouă hotărîre de admitere integrală a pretenţiilor.

51. Cu referire la pct.6.5. din contractul de credit ce reglementează obligaţia debitorului de a achita comisionul de administrare a creditului, indică că, potrivit art.1236 Cod civil, prin contractul de credit bancar, o bancă (creditor) se obligă să pună la dispoziţia unei persoane (debitor) o sumă de bani (credit), iar debitorul se obligă să restituie suma primită şi să plătească dobânda şi alte sume aferente prevăzute de contract.

52. Conform art.123 8 Cod civil, în afară de dobândă, părţile pot conveni asupra unui comision pentru serviciile prestate în legătură cu utilizarea creditului.

53. În corespundere cu pct.6 (2) din contractul de credit modificat prin acordul adiţional nr.3 din 15.08.2011 (fapt omis şi neelucidat de instanţa de fond), părţile contractante au convenit că debitorul va achita lunar băncii un comision pentru administrarea şi monitorizarea creditului în mărime de 0,08% lunar (dar nu 0,13% cum a stabilit instanţa de fond) din suma creditului acordat.

54. Astfel, conform calculului datoriilor la situaţia din 03.08.2020, conform cererii de majorare a pretenţiilor datoria acumulată de către debitorul/pîrît Cebotari Anghela împreună cu copîrîtul/fidejusor Cecîrlan Iacob constituie 710869,37 lei, dintre care:

- soldul creditului nerambursat - 263480,93 lei;
- dobîndă contractuală - 136894,42 lei;
- comision de administrare si monitorizare - 18704 lei;
- penalitate de întîrziere pentru neachitare la scadenţă a dobînzii contractuale (calculată pînă la 28.02.20191 - 28393.13 lei;
- dobîndă de întîrziere pentru neplata la scadenţă a creditului - 263396,89 lei.

55. În acest context, notează că, norma legală prevăzută la art.1238 Cod civil, prevede expres dreptul creditorului de a percepe un anumit comision pentru serviciile sale prestate pe toată perioada de creditare.
56. Menţionează că, monitorizarea situaţiei creditului face parte din activitatea bancară şi că orice serviciu, şi această monitorizare şi administrare presupune şi generează anumite costuri în sarcina creditorului, care a fost acceptat de debitor la semnarea contractului de credit bancar, iar nedefinirea detaliată a noţiunii comisionului de administrare în contractul de credit şi ne-exemplificarea acţiunilor pentru care se încasează acesta, nu echivalează şi nu presupune în mod direct existenţa unui dezechilibru contractual. Specifică că denumirea comisionului (de monitorizare si administrare, relevă fără echivoc raţiunea perceperii sale, iar lipsa unei definiţii exprese neechivalând cu lipsa de informare ori cu imposibilitatea debitorului de a cunoaşte clar şi explicit scopul pentru care este perceput acest comision.
57. Debitorul Cebotari Anghela a putut cu uşurinţă observa cuantumul comisionului (0,13% lunar care ulterior a fost diminuat la 0,08% prin acordul adiţional nr.3 din 15.08.2011 şi modul de calcul al acestuia, astfel că nu s-a aflat într-o poziţie dezavantajoasă faţă de bancă).
58. Mai accentuează că, obligaţia de plată a comisionului de administrare a fost prevăzută distinct în contractul de credit de obligaţia de plată a dobânzii şi altor plăţi tocmai în considerarea faptului că acest comision nu este menit să asigure punerea la dispoziţie a creditului şi folosirea sumei de bani de către debitor, dar efectuarea acelor operaţiuni bancare necesare derulării raportului contractual pe toată durata de creditare.
59. Subliniază că, pe parcursul derulării raportului contractual dintre bancă şi debitorul Cebotari Anghela, contractul de credit a fost modificat de 7 ori prin acordurile adiţionale nr.1 din 30.04.2010, nr.2 din 15.04.2011, nr.3 din 15.08.2011, nr.3 din 29.05.2015, nr.3’din 23.11.2015, nr.3 din 30.11.2015 şi nr.3 din 30.06.2016, fiind diminuat cuantumul comisionului de administrare de la 0,13% la 0,08% (micşorată cu cca 5 unităţi procentuale) din suma creditului, precum şi dobîndă contractuală aferentă creditului micşorată de la 21% la 16% anual, modificat graficul de rambursare, rescadenţate anumite tranşe etc.
60. Aşadar, modificarea de 7 ori a clauzelor contractului de credit de fiecare dată în favoarea debitorului Cebotari Anghela denotă în mod cert şi univoc faptul că, debitorul a avut dreptul şi posibilitatea reală de a negocia prevederile contractuale, de a influenta conţinutul acestora şi de a obţine micşorarea unor obligaţii contractuale de plată asumate de ea.
61. Prin urmare, concluzia instanţei de fond precum că pct.6.5. din contractul de credit ce reglementează obligaţia de plată a comisionului ar fi lipsită de efect pe motiv că este o clauză standart inclusă unilateral de creditor şi care (chipurile) nu

ar fi fost negociată de către debitor, este în mod evident contrară circumstanţelor cauzei şi nu corespunde realităţii

62. De asemenea, precizează că, acţiunea de examinare a cererilor/solicitărilor debitorului de modificare a clauzelor contractului de credit, de modificare a graficului de rambursare, de rescadenţare a unor tranşe, acest lucru şi reprezintă în sine acţiuni ce fac parte din activitatea de administrare a unui credit.

63. Nu în ultimul rînd menţionează că, procedurile de recuperare a creditului şi de valorificare a garanţiilor la fel fac parte din activitatea de administrare şi monitorizare a unui credit

64. Prin urmare, toate acţiunile respective fac parte integrantă din activitatea de administrare şi monitorizare a creditului reglementată de pct.6.5. din contractul de credit, acţiuni real întreprinse de bancă ce presupun costuri aferente care sînt acoperite din comisionul de administrare şi monitorizare a creditului. Or, dobânda contractuală aferentă creditului reprezintă strict acea remuneraţie-beneficiu a băncii achitată de debitor pentru utilizarea capitalului împrumutat, iar în cazul în care costurile aferente administrării creditului ar fi acoperite din dobînda la credit, rezultă că utilizarea capitalul împrumutat de debitor ar fi gratuită şi deci contrară prevederilor art.art.1236-1237 Cod civil.

65. În concluzie, se atestă cu fermitate că, nu există niciun element în speţă care să indice încălcarea cerinţei respectării de către bancă a exigenţelor bunei-credinţe, or comisionul de administrare fiind menţionat în mod clar şi expres în contractul de credit ca fiind obiect al obligaţiei de plată în sarcina debitorului, este inclus în cuprinsul capitolelor relevante din contract care prevăd costurile creditului, este inclus la vedere şi a fost negociat de debitorul Cebotari Anghela fiind astfel în strictă concordanţă cu prevederile art.1238 Cod civil.

66. Astfel, conchide că, instanţa de fond nu a elucidat pe deplin circumstanţele esenţiale şi importante ale pricinii, şi în rezultat a emis o hotărâre arbitrară, nemotivată şi contradictorie, motiv pentru care consideră că hotărârea în partea contestată necesită a fi casată.

67. Cu referire la dobînda de întîrziere cuprinsă în pct.6.9 din contractul de credit, indică că, potrivit art.1243 alin.(l) Cod civil, în cazul neexecutării de către debitor la scadenţă a obligaţiei de restituire a creditului, precum şi a obligaţiilor de plată a dobînzii şi a altor sume aferente, creditorul poate pretinde plata unor penalităţi de întârziere în modul şi în mărimea prevăzute de lege sau de contract.

68. Respectiv, conform pct.6 alin.(9) din contractul de credit specificat mai sus, pentru nerestituirea creditului la scadenţă, a dobânzii şi a comisioanelor aferente, debitorul va plăţi băncii o dobândă de întârziere în mărime de 0,5% de la suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere din suma neachitată

69. Prin acordul adiţional nr.1 din 30.04.2010, pct.6.9. din contractual de credit a fost modificat şi părţile au convenit că pentru nerestituirea creditului la scadenţă,

debitorul va plăti băncii o dobândă de întârziere în mărime de 0,10% de la suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere.
70. În hotărârea contestată instanţa de fond nu a elucidat acest aspect (diminuarea dobînzii de întîrziere de la 0,5% la 0,1% pentru fiecare zi de întîrziere), or, toată motivarea instanţei este construită şi fundamentată precum că cuantumul dobînzii de întîrziere de 0,5% din suma neachitată ar fi exagerat şi ar deroga de la prevederile art.1243 alin.(2) Cod civil. Respectiv, se atestă că, instanţa nu a elucidat pe deplin faptul că dobînda de întîrziere de 0,5% după semnarea contractului a fost renegociată şi diminuată prin acordul comun al părţilor contractante pînă la 0,1% din suma neachitată pentru fiecare zi de întîrziere.
71. În corespundere cu art.619 alin.(l) Cod civil, obligaţiilor pecuniare li se aplică dobânzi pe perioada întârzierii. Dobânda de întârziere reprezintă 5% peste rata dobânzii prevăzută la art.585 dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Este admisă proba unui prejudiciu mai redus. (3) În cazul în care creditorul poate cere în alt temei juridic dobânzi mai mari, ele vor trebui plătite. Nu se exclude invocarea dreptului privind repararea unui alt prejudiciu.
72. Astfel, conform calculului datoriilor la situaţia din 03.08.2020 și cererii de majorare a pretenţiilor pentru neplata la scadentă a creditului Banca a calculat o dobîndă de întîrziere în sumă de 263396,89 lei în strictă concordanţă cu prevederile contractuale şi art.art.619 şi 1243 Cod civil.
73. Prin urmare, conchide că, pct.6.9. din contract nu contravine legii, ba dimpotrivă acesta rezonează şi corespunde întru totul normei prevăzute de art.619 Cod civil, iar concluziile instanţei de fond privind pretinsa lipsă de efect a clauzei contractuale menţionate nu-şi găsesc argumentare şi justificare, or simplul argument că în contract este utilizat termenul de dobîndă suplimentară, dar nu de dobîndă de întîrziere (în situaţia în care contractul prevede expres indică că aceasta se achită doar în caz de întîrziere) nicidecum nu constituie temei de lipsire de efect a clauzei contractuale respective.
74. Prevederea contractuală din pct.6.9. reglementează aplicarea unor sancţiuni pecuniare compenstatorii în cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare de către debitor a obligaţiilor de plată a creditului, dobînzii şi comisionului contractual. Altfel spus clauza respectivă prevede dreptul Băncii de a calcula dobînda de întîrziere în situaţia de neplată sau de plată întîrziată de către debitor, precum şi mărimea şi modul de calculare a acesteia.
75. Mai reiterează că, clauza 6.9. din contract modificată prin acordul adiţional nr.1 din 30.04.2011, se bazează şi reproduce în esenţă prevederile art.619 Cod civil şi aceasta poartă un caracter perfect legal, a fost inclusă la vedere, a fost negociată de părţile contractante, iar debitorul Cebotari Anghela a putut evalua la momentul semnări/modificării contractului impactul, mărimea şi cazurile în care se va aplica clauza respectivă.

76. La fel, accentuează că, prevederile pct.6.9. din contractul de credit din start i-au fost aduse la cunoştinţa debitorului astfel, prin semnătura aplicată şi-a manifestat acordul de voinţă şi a căzut de acord cu condiţiile contractuale, ori în acest sens, nu putem vorbi de rea-credinţa presupusă a băncii, atâta timp, cât contractul de credit conţine clar cerinţele faţă de debitorul Cebotari Anghela.
77. Prin urmare, consideră că, instanţa de fond absolut nejustificat şi eronat a apreciat că clauza 6.9. din contractul de credit ar fi o clauză standart care nu ar fi fost negociată de părţi, şi în consecinţă ilegal şi arbitrar a dispus lipsirea de efect a acesteia.
78. Deci, conchide că, clauza respectivă este perfect legală, iar dreptul băncii de a pretinde încasarea dobînzii de întîrziere pentru neachitarea la scadenţă a creditului este perfect valabil şi neafectat.
79. În rezultat, având în vedere că pct.pct.6.5. şi 6.9. din contractul de credit întrunesc pe deplin exigenţele de transparentă, echitate şi legalitate, au fost negociate de părţi şi sumele pretinse în baza acestora sunt pe deplin justificate şi argumentate.
80. Astfel, solicită apelantul BC ”Moldindconbank” SA casarea hotărîrii instanței de fond din 22.07.2022 în partea ce se referă la constatarea ca fiind lipsite de efect clauza din pct.6.5. ce se referă la comision şi clauza din pct.6.9. ce se referă la dobînda suplimentară din contractul de credit nr.599/07 din 01.11.2007; casarea hotărârii contestate în partea respingerii pretenţiei de încasare în mod solidar a datoriei din contul Anghelei Cebotari şi Cecîrlan Iacob în beneficiul BC ”Moldindconbank” S.A. în partea sumelor ce depăşeşte suma de 272577,89 lei și emiterea une noi decizii în partea contestată prin care să fie dispusă modificarea hotărîrii din 22.07.2022 cu încasarea în mod solidar de la Cebotari Anghela şi Cecîrlan Iacob în beneficiul BC ”Moldindconbank” SA a sumei în mărime de 710 869,37 lei, cu titlu de datorie ce rezultă din contractul de credit bancar nr.599/07 din 01.11.2007, precum şi a taxei de stat în sumă de 21 326,07 lei; modificarea hotărârii din 22.07.2022 privind suma datoriei ce urmează a fi stinsă din mijloacele băneşti obţinute din vînzarea bunului ipotecat; încasarea în mod solidar din contul lui Anghelei Cebotari şi Cecîrlan Iacob în beneficiul BC ”Moldindconbank” SA a taxei de stat achitată la depunerea cererii de apel în sumă de 9861,55 lei.
81. În motivarea cererii de apel, avocatul Vasile Ciuperca în interesele lui Iacob Cecîrlan și Anghela Cebotari a indicat că, apelanții consideră hotărârea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 22 iulie 2022, ca fiind ilegală şi neîntemeiată în partea admiterii cerinţei privind exercitarea silită a dreptului de ipotecă, asupra bunul ipotecat - apartamentul nr.24, cu suprafaţa totală de 79,9 m^2, cu nr.cadastral *****, situat în *****.
82. Notează că, la examinarea şi soluţionarea cerinţei privind exercitarea silită a dreptului de ipotecă, instanţa de fond nu a constatat şi elucidat pe deplin

circumstanţele importante pentru justa soluţionare a cauzei, precum şi a interpretat eronat legea, încălcând astfel prevederile art.386 alin.(1) lit.a) şi art.387 lit.c) Cod de procedură civilă.

83. Mai mult ca atât, din conţinutul actului judecătoresc contestat, rezultă cu certitudine că, instanţa de fond nu s-a expus asupra argumentelor şi/sau circumstanţelor importante invocate de partea pîrîtă/apelantă privind nerespectarea procedurii reglementate în mod imperativ de lege, cu referire la exercitarea de către BC „Moldindconbank" SA a dreptului de ipotecă asupra apartamentului nr.24, cu suprafaţa totală de 79,9 m^2, cu nr.cadastral *****, situat în *****, ce aparţine cu drept de proprietate Anghelei Cebotari în baza contractului de donaţie nr.11092 din 20.11.2006.

84. La acest capitol notează că, instanţa de fond conform actului judecătoresc contestat, invocă drept motiv de respingere a argumentelor pârâţilor/apelanţilor privind nerespectarea de către BC „Moldindconbank" SA a procedurii de iniţiere şi exercitare a dreptului de ipotecă - constatările conţinute în decizia Curţii de Apel Chişinău din 08 noiembrie 2021 (f.d.84-90), din care instanţa de fond interpretează eronat precum că, s-a stabilit în mod cert că, "Moldindconbank" SA a respectat procedura legală de preavizare a exercitării dreptului de ipotecă şi de notare a preavizului în Registrul bunurilor imobile".

85. Menționează că, la data de 01 noiembrie 2007, între BC "Moldindconbank" SA şi Anghela Cebotari a fost încheiat contractul de credit nr.599/07, potrivit căruia organizaţia intimată a acordat Anghelei Cebotari un credit în sumă de 600000 lei, pentru o perioadă de 120 luni.

86. De asemenea, în scopul asigurării rambursării creditului, tot la data de 01 noiembrie 2007, între BC „Moldindconbank" SA, în calitate de creditor ipotecar şi Anghela Cebotari, în calitate de debitor ipotecar, a fost încheiat contractul de ipotecă nr.36786, autentificat de către notarul Nina Avram şi înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 02 noiembrie 2007.

87. Respectiv, pe perioada 01.11.2007-31.12.2016, apelanta Anghela Cebotari împreună cu fidejusorul Iacob Cecîrlan, şi-au executat obligaţiile asumate privind rambursarea plăţilor conform contractului de credit încheiat, care includeau rata de credit, dobânda şi comisionul de administrare.

88. În pofida celor enunţate, la data de 05 mai 2015, prin notificarea nr.00/02/4-03/1512, intimatul a somat-o pe Anghela Cebotari, precum că ultima nu-şi onorează obligaţiile asumate conform contractului de credit încheiat, acumulând la data de 05.05.2015 o datorie în sumă totală de 19940,81 lei.

89. Totodată, prin notificarea enunţată, organizaţia intimată a acordat un termen Anghelei Cebotari pentru achitarea pretinselor datorii restante până la data de 19.05.2015, adică un termen de 14 zile din momentul întocmirii notificării de către creditor.

90. La acest capitol notează că, conform extrasului/calculului detaliat al datoriilor nerambursate, prezentat de reprezentantul băncii, rezultă cert că, la data de 05.05.2015, datoria Anghelei Cebotari conform contractului de credit încheiat constituie suma totală de 6046,52 lei, formată din restanţa la credit - 200 lei, dobânda - 5248,98 lei, dobânda suplimentară - 117,29 lei şi comision - 480 lei, dar nicidecum suma de 19940,81 lei indicată de reprezentantul băncii în notificarea nr.00/02/4-03/1512 din 05.05.2015.
91. Cu toate acestea, la data de 20 mai 2015, intimata a înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chişinău preavizul de executare a dreptului de ipotecă, în care Banca a indicat drept temei de începere a urmăririi bunului ipotecat - neonorarea de către Anghela Cebotari a obligaţiilor de rambursare a creditului şi plată a dobânzilor şi altor sume aferente contractului de credit în sumă totală de 20019,54 lei, formată din restanţa la credit - 14099,54 lei, dobânda - 5248,98 lei, dobânda suplimentară - 191,02 lei şi comision - 480 lei.
92. Astfel notează că, conform extrasului/calculului detaliat al datoriilor nerambursate, prezentat de reprezentantul băncii, rezultă cert că, la data de 20.05.2015, datoria Anghelei Cebotari conform contractului de credit încheiat constituie suma totală de 6125,25 lei, formată din restanţa la credit - 200 lei; dobânda - 5248,98 lei; dobânda suplimentară - 196,98 lei şi comision - 480 lei, dar nicidecum suma de 20019,54 lei indicată de intimat în preavizul de executare a dreptului de ipotecă 20.05.2015.
93. Totodată notează că, la data de 28 mai 2015, Anghela Cebotari a achitat rata în suma de 6309,52 lei, astfel acoperind integral datoria scadentă la 28.05.2015 şi respectiv, începând cu această dată notificarea din 05.05.2015 şi preavizul din 20.05.2015 înaintate de creditor, erau consumate şi nu mai produceau efecte, deoarece la acea dată nu existau datorii scadente conform contractului de credit încheiat.
94. Ulterior, la data de 03 februarie 2017, intimata a înaintat o nouă notificare cu nr.00/02/4-03/652, prin care a somat-o pe Anghela Cebotari precum că nu-şi onorează obligaţiile de achitare a ratelor conform contractului de credit încheiat, acumulând o datorie în sumă totală de 34561,89 lei. De asemenea, prin notificarea enunţată, Banca a acordat un termen apelantei pentru achitarea datorii restante până la data de 17.02.2017, adică un termen de 14 zile din momentul întocmirii notificării de către creditor.
95. Prin urmare la data de 30 mai 2015, fără să înregistreze în Registrul bunurilor imobile preavizul privind executarea dreptului de ipotecă (obligaţie prevăzută imperativ la art.31 alin.(1) lit.b) din Legea cu privire la ipotecă), organizaţia intimată a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Anghelei Cebotari cu privire la executarea silită a dreptului de ipotecă, iar conform acţiunii înaintate, Banca pretinde că a respectat cu stricteţe prevederile legale care

reglementează măsurile de iniţiere a executării dreptului de ipotecă (prevăzute la art.31 din Legea cu privire la ipotecă), precum şi că este îndreptăţită să iniţieze procedura de executare silită a dreptului de ipotecă.
96. Corespunzător, instanţa de fond, nu a dat apreciere şi nu s-a expus asupra argumentelor reprezentatului apelanţilor, referitor la faptul că, atât notificarea din 05.05.2015, cât preavizul din 20.05.2015 înaintate de creditorul ipotecar, nu pot fi reţinute ca fiind parte a procedurii de executare a dreptului de ipotecă examinate în prezenta speţă, deoarece respectivele înscrisuri/acte şi-au produs efectul până la 28.05.2015, dată la care Anghela Cebotari nu mai înregistra careva restanţe privind rambursarea creditului, achitarea dobânzii sau comisioanelor, conform contractului de credit încheiat şi respectiv, a executat benevol obligaţiile specificate în notificare şi preaviz (fapt care rezultă expres din extrasul/calculul detaliat al datoriilor nerambursate, anexat la materialele dosarului).
97. Astfel, conform art.33 alin.(2) lit.c) din Legea cu privire la ipotecă, servesc drept obiecţii motivate specifice ipotecii care pot duce la anulare a ordonanţei judecătoreşti (în procedură simplificată) sau respingerea în fond a acţiunii (în procedura generală) privind executarea dreptului de ipotecă, obiecţiile cu privire la "executarea benevolă a obligaţiilor de către debitor în modul şi în termenul specificate în notificare şi preaviz
98. Mai mult ca atât, instanţa de fond a lăsat fără apreciere, menţiunile apelanţilor referitoare la faptul că, notificarea din 05.05.2015 şi preavizul din 20.05.2015, înaintate de creditorul ipotecar, conţin date neveridice cu privire la valoarea sumelor restante, care se pretinde că urmau a fi achitate de Anghela Cebotari, pentru evitarea continuării procedurii de executare a dreptului de ipotecă.
99. Astfel reiterează că, conform notificării din 05.05.2015, suma datoriei restante constituie 19940,81 lei, pe când suma veridică a datoriei constituie 6046,52 lei, iar conform preavizul din 20.05.2015 suma datoriei constituie 20019,54 lei, pe când suma veridică constituie 6125.25 lei (fapt care rezultă expres din extrasul/calculul detaliat al datoriilor nerambursate, anexat la materialele dosarului).
100. Consideră apelanții că, prima instanţă nu s-a expus în hotărârea adoptată asupra tuturor motivelor invocate în referinţă şi în pledoarii, ci a citat un şir de norme legale care reglementează modalitatea şi condiţiile de exercitare a dreptului la ipotecă de către intimat, fără a le raporta la cauza concretă a apelantului şi a da apreciere celor enunţate mai sus.
101. În ședința de judecată reprezentantul apelantului BC "Moldindconbank" SA, Mămăligă Andrei a susținut cererea de apel declarată de BC "Moldindconbank" SA, solicitând admiterea apelului pe motivele invocate și a solicitat respingerea apelului declarat de avocatul Vasile Ciuperca în interesele lui Iacob Cecîrlan și Anghela Cebotari, ca fiind neîntemeiat.

102. Reprezentantul apelanților/intimați Iacob Cecîrlan și Anghela Cebotari, avocatul Vasile Ciuperca a susținut cererea de apel declarată în interesele apelaților Iacob Cecîrlan și Anghela Cebotari, solicitând admiterea apelului pe motivele invocate și a solicitat respingerea apelului declarat de BC ”Moldindconbank” SA, ca fiind neîntemeiat.
103. Apelanții Iacob Cecîrlan și Anghela Cebotari, fiind citați legal despre data, ora și locul examinării cauzei, în ședința de judecată nu s-au prezentat, nu a anunțat instanța despre motivele neprezentării, precum și nu au solicitat amânarea sau examinarea cauzei în lipsă, motiv pentru care, în ordinea art.art.206, 379 CPC, Colegiul civil a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

Termenul de declarare a apelului:

104. În conformitate cu prevederile art.362 alin.(1) CPC, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.
105. Din materialele cauzei rezultă că, dispozitivul hotărârii instanței de fond a fost pronunțat public la 22 iulie 2022, iar cererile de apel au fost depuse de BC ”Moldindconbank” SA la 27.07.2022 și de avocatul Vasile Ciuperca în interesele lui Iacob Cecîrlan și Anghela Cebotari la 11.08.2022, prin urmare Colegiul constată că, apelurile sunt depuse în interiorul termenului legal.

Aprecierea instanței de apel:

106. Audiind participanții la proces, studiind cererile de apel şi materialele cauzei, Colegiul civil consideră că, apelurile declarat de BC ”Moldindconbank” SA și avocatul Vasile Ciuperca în interesele lui Iacob Cecîrlan și Anghela Cebotari urmează a fi respinse, cu menținerea hotărârii instanţei de fond din următoarele considerente.
107. În conformitate cu prevederile art.385 lit.a) CPC, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărîrea primei instanțe.
108. Potrivit dispozițiilor art.118 alin.(1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.
109. Articolul 130 alin.(1) CPC, statuează că, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.
110. Din textul art.240 alin.(1) CPC, se desprinde că, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul

raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acțiunii.
111. În conformitate cu dispozițiile art.373 alin.alin. (1), (2) și (5) CPC, (1) Instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță. (2) În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. (5) Instanţa de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.
112. Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres obligă instanţa de apel să verifice circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.
113. Din optica celor enunțate Colegiul reține că, sarcina instanţei de apel derivă din dispozițiile art.373 CPC în condițiile în care instanţa de fond a soluționat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acțiunii în raport cu concluziile reținute de către aceasta.
114. Totodată, Colegiul civil reține că, instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însușirea motivelor instanţei inferioare. (HirroBalani c. Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).
115. Aşadar, Colegiul civil verificând în raport cu prevederile art.art.238-241 CPC, legalitatea şi temeinicia hotărârii primei instanțe, constată că aceasta urmează a fi menținută, or instanţa de fond corect a elucidat şi constatat circumstanțele cauzei, a verificat şi apreciat obiectiv probele prezente la materialele cauzei în vederea admiterii parțiale a acțiunii din speță, stabilind corect circumstanțele de fapt și aplicând corect legislația pertinentă ce guvernează raportul litigios.
116. Prin urmare, instanţa de apel, verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii primei instanţe, constată că aceasta urmează a fi menţinută, or, concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sunt în corespundere cu circumstanţele pricinii şi normele de drept material au fost aplicate corect.

Circumstanțele de fapt ale pricinii:

117. Din materialele cauzei rezultă că, la data de 01.11.2007, între BC ”Moldindconbank” SA și Cebotari Anghela a fost încheiat contractul de credit bancar (f.d.11-15, vol.III), conform căruia Cebotari Anghela a primit un credit în

valoare de 600000 lei pentru reparația apartamentului, pe un termen de 120 luni, cu scadența finală la 01.11.2017, cu o dobândă anuală de 21%.
118. La data de 02.11.2007 suma de 600000 lei a fost pusă la dispoziția Anghelei Cebotari (f.d.16, vol.III).
119. Ulterior contractul de credit a fost modificat printr-un șir de acorduri adiționale (f.d.18-25).
120. Conform pct.6.5 din contract, pentru administrarea şi monitorizarea creditului, debitorul plăteşte Băncii un comision în mărime de 0,13% lunar din suma creditului acordat (conform cap.1 al contractului). Plata comisionului se va efectua lunar în rate egale. Comisioanele sunt plătite din mijloacele proprii ale debitorului.
121. Conform pct.6.9 din contract, pentru neplata la scadenţă a sumelor datorate pe credit, dobândă şi comisioane conform cap.4 şi cap.6 p.(4,5,6) al prezentului contract, până la executarea integrală a contractului, debitorul va plăti Băncii o dobândă suplimentară în mărime de 0,5% de la suma neachitată a creditului, dobânzii şi comisioanelor pentru fiecare zi de întârziere. Dobânda suplimentară se calculează indiferent de faptul, dacă achitarea a fost efectuată de către Debitor de sine stătător sau în baza hotărârii instanţei judecătoreşti.
122. În conformitate cu art.1236 Cod civil (în redacția până la 1 martie 2019), (1) Prin contractul de credit bancar, o bancă (creditor) se obligă să pună la dispoziţia unei persoane (debitor) o sumă de bani (credit), iar debitorul se obligă să restituie suma primită şi să plătească dobînda şi alte sume aferente prevăzute de contract. (2) Contractul de credit bancar se încheie în scris. (3) Faţă de contractul de credit bancar se aplică prevederile referitoare la contractul de împrumut în măsura în care regulile prezentului capitol nu prevăd altfel sau din esenţa contractului de credit bancar nu reiese contrariul.
123. Conform art.1238 Cod civil (în redacția până la 1 martie 2019), în afară de dobândă, părţile pot conveni asupra unui comision pentru serviciile prestate în legătură cu utilizarea creditului.
124. Potrivit art.712 Cod civil (în redacția până la 1 martie 2019), (1) Clauze contractuale standard sunt toate clauzele formulate anticipat pentru o multitudine de contracte, pe care o parte contractantă (utilizator) le prezintă celeilalte părţi la încheierea contractului. Este indiferent dacă prevederile formează un document separat sau sînt parte a documentului ce reprezintă contractul, de asemenea nu importă numărul condiţiilor şi forma contractului. (2) Nu există clauze contractuale standard în măsura în care condiţiile contractului au fost negociate în particular între părţi. (3) Condiţiile contractuale standard devin numai atunci parte a contractului cînd partea care le propune le aduce, în momentul încheierii contractului, în mod expres la cunoştinţa celeilalte părţi sau îi asigură în alt mod

posibilitatea, luînd în considerare şi handicapul acesteia, să ia cunoştinţă de conţinutul lor şi, cînd cealaltă parte este de acord, să le accepte.
125. Conform art.716 Cod civil (în redacția până la 1 martie 2019), (1) O clauză contractuală standard este lipsită de efect dacă prejudiciază disproporţionat, contrar principiilor bunei-credinţe, cealaltă parte a contractului. În acest sens, se iau în considerare conţinutul contractului, împrejurările în care clauza este inserată în contract, interesele reciproce, alte împrejurări. (2) Caracterul inechitabil al clauzelor contractuale standard se prezumă în caz de dubiu dacă o prevedere: a) nu este compatibilă cu principiile de bază (esenţiale) ale reglementărilor de la care derogă; b) limitează drepturile sau obligaţiile esenţiale, care rezultă din natura contractului, de o manieră care periclitează scopul contractului; c) nu este clară.
(3) Aprecierea caracterului inechitabil al clauzelor contractuale standard nu trebuie să se refere la determinarea obiectului contractului sau la proporţionalitatea preţului ori a remuneraţiei, pe de o parte, şi nici la bunurile sau serviciile furnizate, pe de altă parte, în măsura în care clauzele contractuale sînt formulate în mod clar şi precis.
126. Conform art.720 alin.(4) Cod civil (în redacția până la 1 martie 2019), în contractul dintre întreprinzător şi consumator, prevederile prezentului capitol se aplică ţinîndu-se cont de următoarele condiţii: a) clauzele contractuale standard se consideră ca fiind stabilite de întreprinzător dacă nu au fost introduse în contract de către consumator; b) art.715-719 se aplică la condiţiile contractuale reformulate şi atunci cînd acestea sînt determinate pentru folosinţă de o singură dată, precum şi în măsura în care consumatorul nu a putut influenţa conţinutul prevederilor din cauza reformulării lor; c) la aprecierea defavorizării necorespunzătoare conform art.716 alin.(1) şi (2), se iau în considerare şi împrejurările existente la încheierea contractului.
127. Colegiul civil reține că, contractul de credit nr.599/07 din 01.11.2007 reprezintă un contract standard de adeziune, din timp redactat şi pregătit pentru o multitudine de clienţi, fără posibilitate de negociere din partea pârâtului, astfel, prevederile acestuia sunt clauze contractuale standard. În acest sens consumatorul neavînd posibilitatea de a influența continutul lor, fiind pus în situatia de a accepta încheierea contractului în condițiile impuse ori de a renunța la încheierea lui.
128. În circumstanțele enunțate, Colegiul civil reține că, instanța de fond corect a apreciat că, pct.6.5 al contractului BC ”Moldindconbank” SA a inserat o clauză care derogă de la prevederile art.1238 Cod civil. Or, BC ”Moldindconbank” SA urma să indice scopul pentru care a fost perceput comisionul, destinaţia acestuia, astfel încât să ofere consumatorului toate informaţiile necesare în raport de care ultimul alege să încheie sau nu contractul respectiv, urma să se specifice care sunt operaţiunile concrete, pe care creditorul se obligă să le efectueze, în schimbul acestor comisioane, fapt ce nu a fost realizat or conținutul contractului nu conține o

referire la serviciile ce sunt oferite în schimbul comisionului. Or, un comision poate fi perceput de la un consumator doar în situația în care acesta va beneficia de un serviciu suplimentar care nu este conținut implicit în raportul care îl are cu profesionistul, doar în cazul în care a solicitat expres să beneficieze de acest serviciu și doar în cazul în care prezența sau absența acestui comision nu va afecta nici într-un mod decizia profesionistului de a contracta cu consumatorul.
129. Astfel, Colegiul civil consideră că, instanța de de fond corect a constatat ca fiind lipsită de efect clauza din pct.6.5 al contractului de credit nr.599/07 din 01.11.2007 ce se referă la comision.
130. Conform normei art.1243 alin.(2) Cod civil (în redacția până la 1 martie 2019), în cazul în care debitorul întîrzie să efectueze plăţile datorate în baza contractului şi părţile nu au convenit în contract asupra unor penalităţi de întîrziere, pentru suma datorată se încasează o dobîndă cu 5% mai mare decît rata dobînzii prevăzute în contract.
131. Potrivit pct.6.5 din contract a fost prevăzută o dobândă suplimentară în mărime de 0,5% de la suma neachitată
132. Colegiul reține că, prima instanța just a stabilit că, dobânda suplimentară indicată în contract este în mărime de 182,5% pe an (0,5% x 365 zile) ceea ce vine în contradicție cu norma legală care prevede posibilitatea de a depăși dobânda contractuală doar cu 5% a creditului, dobânzii şi comisioanelor pentru fiecare zi de întârziere.
133. În consecință, Colegiul civil consideră că, instanța de de fond corect a constatat ca fiind lipsită de efect clauza din pct.6.9 al contractului de credit nr.599/07 din 01.11.2007 ce se referă la dobânda suplimentară.
134. În această ordine de idei, Colegiul apreciază cu certitudine caracterul formal al argumentelor apelantului BC ”Moldindconbank” SA precum că, instanța de fond eronat a constatat ca fiind lipsite de efect clauzele din pct.pct.6.5, 6.9 ale contractului de credit nr.599/07 din 01.11.2007, care nu generează opozabilitate atât timp cât aceste argumente nu au fost confirmate prin alte probe relevante și admisibile.
135. În continuare, Colegiul reține că, prin cererea de apel formulată de către avocatul Vasile Ciuperca în interesele lui Iacob Cecîrlan și Anghela Cebotari, se distinge dezacordul cu soluția adoptată de instanţa de fond în partea admiterii pretenției BC ”Moldindconbank” SA privind exercitarea silită a dreptului de ipotecă, solicitând respingerea acțiunii în această parte.
136. Respectiv, instanţa de apel se va pronunţa asupra legalităţii actului judecătoresc doar în partea contestată de către avocatul Vasile Ciuperca în interesele lui Iacob Cecîrlan și Anghela Cebotari.
137. Din materialul probator se atestă că, la data de 01 noiembrie 2007, între BC ”Moldindconbank” SA și Cebotari Anghela a fost încheiat contractul de ipotecă

nr.36786 (f.d.7-10), autentificat de notarul Nina Avram, având ca obiect ipotecarea apartamentului nr.24, cu suprafaţa totală de 79,9 m^2, cu nr.cadastral *****, situat în *****, ce aparţine cu drept de proprietate Anghelei Cebotari în baza contractului de donaţie nr.11092 din 20.11.2006, în scopul garantării restituirii.

138. Potrivit art.757 alin.(1) lit.a) Cod civil (în redacția până la 1 martie 2019) creditorul gajist care nu poate intra în posesia bunului corporal gajat conform art.755 sau, în cazul ipotecii, conform art.756 are dreptul să obțină posesia bunului: a) în baza unei ordonanțe sau hotărîri judecătorești, conform dispozițiilor Codului de procedură civilă și ale Codului de executare. Doar împrejurările prevăzute la art.761 alin.(2) lit.a).

139. În conformitate cu art.773 alin.(1) Cod civil, dacă nu deține un drept de locațiune opozabil creditorului gajist în sensul art.743, debitorul ipotecar, precum și celelalte persoane care locuiesc în imobilul ipotecat sînt obligate să elibereze bunul ipotecat la data intrării în vigoare a acordului de transmitere benevolă în posesie, semnat între creditorul ipotecar și debitorul ipotecar, dacă părțile nu au stabilit un alt termen, sau la momentul rămânerii definitive a ordonanței judecătorești ori, după caz, a hotărîrii judecătorești - în cazul exercitării silite a dreptului de ipotecă, sau la data indicată în avizul de executare - în cazul exercitării dreptului de ipotecă în temeiul contractului de ipotecă învestit cu formulă executorie.

140. În contextul celor expuse, coraborând prevederile legale citate supra, dat fiindcă s-a constatat faptul existenței unei datorii contractuale în mărime 272577,89 lei, instanța de fond corect a stabilit că, este justificată transmiterea bunului ipotecat în posesia creditorului BC ”Moldindconbank” SA cu dispunerea evacuării persoanelor ce se află în bunul imobil.

141. Drept urmare, Colegiul conchide că, avocatul Vasile Ciuperca în interesele lui Iacob Cecîrlan și Anghela Cebotari nu a invocat nici un argument plauzibil în vederea justificării ilegalității hotărârii instanței de fond în partea contestată, circumstanță care evidențiază caracterul declarativ al acestuia, lipsit de conținut și evidențiază simplul fapt al dezacordului apelanților cu soluția dată de instanța de fond.

142. Totodată, Colegiul civil apreciază ca fiind neîntemeiate argumentele reprezentantul apelanților Cebotari Anghela și Cecîrlan Iacob, avocatul Vasili Ciuperca, în partea ce ține de exercitarea necorespunzătoare a dreptului de ipotecă prin încălcarea procedurii de preaviz, or, prin decizia Curții de Apel Chișinău din 08 noiembrie 2021, s-a stabilit în mod cert că, BC ”Moldindconbank” SA a respectat procedura legală de preavizare a exercitării dreptului de ipotecă și de notare a preavizului în Registrul bunurilor imobile (f.d.84-90, vol.II).

143. Conform art.82 CPC, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a pricinii.

144. În acest sens, Colegiul consideră oportun de a relata prevederile art.94 alin.(1) CPC, care reglementează că instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată.
145. Astfel cheltuielile de judecată fiind o cerință subsecventă celei principale, poartă soarta cerinței de bază, la fel urmând a fi admisă, proporțional pretențiilor admise.
146. În opinia Colegiului civil, prima instanță a examinat cauza, în coroborare cu prevederile legislației în vigoare, desfășurând examinarea litigiului pe principiul contradictorialității și egalității părților în drepturile procedurale, organizând procesul astfel încât părțile au avut posibilitatea de a-și formula, argumenta și dovedi poziția în proces, de a alege modalitățile și mijloacele susținerii ei de sine stătător și independent de instanță, de alte organe și persoane, de a-și expune opinia asupra oricărei probleme de fapt și de drept care are legătură cu pricina dată judecății și de a-și expune punctul de vedere asupra inițiativelor instanței, respectiv acordând posibilitate participanților la proces de a-și expune poziția, totodată păstrându-și imparțialitatea și obiectivitatea, creând condiții pentru exercitarea drepturilor participanților la proces, pentru cercetarea obiectivă a circumstanțelor reale ale pricinii.
147. Distinct de cele indicate, instanța de apel, prin prisma jurisprudenței CEDO și anume cauza Rebait și alții vs France nr.26561/1995, unde Comisia a menționat că ”. . . art.6§1 al Convenției, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes...”, consideră necesar de a respinge argumentele invocate în apel, deoarece acestea nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.
148. Reieșind din cele expuse mai sus, în condițiile în care instanța de fond corect a aplicat normele de drept material și procedural, iar instanța de apel a constatat legalitatea hotărârii instanței de fond, argumentele contrare ale apelanților fiind combătute integral prin concluziile expuse mai sus, Colegiul civil ajunge la concluzia de a respinge apelurile declarate de BC ”Moldindconbank” SA și avocatul Vasile Ciuperca în interesele lui Iacob Cecîrlan și Anghela Cebotari și a menține hotărârea instanței de fond.
149. În conformitate cu prevederile art.art.385 lit.a), 389-390 CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru, -

D E C I D E:

Se resping apelurile declarate de BC ”Moldindconbank” SA și avocatul Vasile Ciuperca în interesele lui Iacob Cecîrlan și Anghela Cebotari.

Se menţine hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 22 iulie 2022, pronunțată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de BC ”Moldindconbank” SA către Cebotari Anghela și Cecîrlan Iacob cu privire la încasarea datoriei conform contractului de credit bancar și exercitarea silită a dreptului de ipotecă.

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

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Marina Anton

Judecătorii: Constantin Roșca

Dorin Dulghieru