

**COMPETIȚIA NAȚIONALĂ DE SCRIERE A MEMORIILOR ȘI  
PREZENTARE A PLEDOARIILOR**

**PENTRU STUDENȚII DE LA DREPT DIN REPUBLICA MOLDOVA**

**Organizator:**

**National Center for State Courts**

**PROBLEMA**

**Ediția 2024-2025**

**[drept privat • procedură civilă]**



## CUPRINSUL DOSARULUI

Documentul	pagina
Cererea de chemare în judecată (10.04.2024)	3
Anexa R1 (Contract de credit nr. C201121 din 02.07.2021)	6
Anexa R2 (Contract de ipotecă nr. 780 din 05.07.2021)	10
Citație și încheiere (15.04.2024)	13
Acțiunea reconvențională (5.08.2024)	15
Anexa P1 (Email din 17.06.2021)	18
Anexa P2 (Scrisoarea administratorului autorizat din 2.02.2024)	19
Anexa P3 (Scrisoarea Procuraturii mun. Chișinău din 10.07.2024)	20
Demers de scoatere a cererii de pe rol (15.09.2024)	21
Anexa R3 (Extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice din 14.06.2021)	22
Excepția de tardivitate (15.09.2024)	23
Obiecțiile reclamantului reconvențional (28.10.2024)	24
Încheiere din 4.11.2024	25



**Banca Comercială "DG Bank" S.A.**

IDNO: 10026000015555

Str. A. Cojuhari 10, Chișinău,

MD-2012, Republica Moldova

Capital social: 200 milioane MDL

office@dgbank.md

### JUDECĂTORIA CHIȘINĂU SEDIUL CENTRU

Bulevardul Ștefan cel Mare și Sfânt 162, Chișinău, MD - 2004, Republica Moldova

10 aprilie 2024

<b>Reclamant:</b>	<b>Banca Comercială "DG Bank" S.A.</b> IDNO: 10026000015555 Str. A. Cojuhari 10, Chișinău, MD-2012, R. Moldova Prin avocat <b>E. Aramă</b> Mobil: +373 795678755 Email: av.earama@gmail.com
<b>Pârât:</b>	<b>Olivia Popa</b> IDNP 20158002900125 Str. Grigore Vieru 14, bl. 2, ap. 15 Mun. Chișinău, MD-2005, Republica Moldova Email: olivia.popa98@gmail.com
<b>Intervenient accesoriu:</b>	<b>„La Delicii” SRL în proces de insolabilitate</b> IDNO 10024432299005 S. Butuceni, r. Orhei, MD-3552, Republica Moldova (în continuare numit „Debitorul”) Prin: <b>C. Bîrsan, administrator al procesului de insolabilitate</b> Str. Gh. Chibac, nr. 105 Mun. Chișinău, MD-2006, Republica Moldova Email: adm.c.birsan@gmail.com

### **CERERE DE CHEMARE ÎN JUDECATĂ<sup>1</sup> cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă**

1. *În fapt*, în temeiul Contractului de credit nr. C201121 din 02.07.2021 („**Contractul de Credit**”), anexat la prezenta (**Anexa R1**), Reclamantul a acordat Debitorului un credit bancar în sumă de 400.000 € (patru sute mii euro) cu scadența finală la 02.07.2025 (cap. 2 din Contractul de Credit).

În baza cererilor Debitorului, Reclamantul i-a eliberat, prin transfer în contul curent al Debitorului, creditul în două tranșe: suma de 100.000 € a fost acordată la 13.07.2021, iar suma de 300.000 € de lei la 15.09.2022.

Conform pct. 2.2 al Contractului de Credit, creditul va fi utilizat de către Debitor conform următoarei destinații:

- a) 100.000 € - reutilizarea și extinderea Restaurantului La Delicii din s. Butuceni, r. Orhei;
- b) 300.000 € - achiziționarea, utilizarea și deschiderea unui restaurant nou în or. Vadul lui Vodă.

<sup>1</sup> **Notă din partea Organizatorilor:** Actele procedurale ale părților care constituie parte a Problemei nu au fost concepute în calitate de modele de acte scrise la cel mai înalt nivel. Aceste acte în mod intenționat sunt incomplete sau conțin erori. Astfel se urmărește scopul educațional al competiției, și anume lăsarea în seama echipelor a dezvoltării argumentelor complete și coerente.

2. Conform cap. 5 din Contractul de Credit, obligațiile Debitorului rezultate din acest contract au fost garantate cu o serie de garanții, inclusiv ipoteca bunului imobil care îi aparține cu drept de proprietate Pârâtei, și anume apartamentul (împreună cu cota-parte din părțile comune ale condominiului), situat în mun. Chișinău, str. Grigore Vieru 14, bloc 2, ap. 15, nr. cadastral 01004190.150.02.15 cu suprafața de 105 m.p.

Contractul de ipotecă nr.780 din 05.07.2021, anexat la prezenta (Anexa R2), a fost autentificat de notarul Elena Donici și înregistrat în Registrul bunurilor imobile la ASP cu numărul cadastral 01004190.150.02.15 (nr.19200 din 9.07.2021).

3. Din luna iunie 2023, Debitorul a început să-și încalce obligațiile contractuale privind efectuarea plăților lunare către Reclamant (care includ rata creditului conform graficului de achitări și dobânzile aferente), precum și privind respectarea destinației tranșei de 300.000 €, Debitorul eșuând să cumpere și să dezvolte un imobil în or. Vadul lui Vodă. Acesta constituie un Caz de Default în sensul Contractului de Ipotecă, intervenind dreptul Reclamantului, conform p. 8.1 al acestuia, de a exercita ipoteca.

În acest sens, potrivit p. 12.1 din Contractul de Credit:

*„12.1. Banca este în drept să rezilieze Contractul și/sau să ceară Debitorului restituirea Creditului, precum și achitarea altor plăți aferente conform Contractului, la producerea unuia din următoarele cazuri:*

*a. Debitorul nu restituie în termen și în volum deplin două tranșe ale Creditului, nu achită dobânda aferentă și/sau alte sume plătibile Băncii sau nu execută alte obligații ce rezultă din Contract sau încalcă obligațiile sale rezultate din alte contracte încheiate cu Banca; [...]*

*12.2. La expirarea termenului de 15 (cincisprezece) zile de la data notificării Debitorului, întreg soldul Creditului și alte sume plătibile Băncii vor deveni imediat scadente.*

*12.3. În cazurile prevăzute în p. 12.1. Banca are dreptul să inițieze executarea silită a obligațiilor Debitorului, urmărind atât activele Debitorului cât și garanțiile indicate la cap. 5. Banca va decide de sine stătător cu privire la consecutivitatea în care sunt urmărite bunurile Debitorului și/sau garanțiile.”*

În consecință, la 21 iulie 2023 Reclamantul i-a remis Debitorului o Notificare de Default prin care a constatat existența unui Caz de Default și a declarat întregul sold al Creditului și alte sume plătibile Reclamantului scadente în termen de 15 zile, adică la 6.08.2023.

4. În continuare, din motiv că Debitorul a încetat plățile către o serie de creditori, inclusiv Reclamantul, la 26.10.2023, prin Hotărârea Judecătorei Chișinău (Sediul Central) s-a intentat procesul de insolabilitate în privința Debitorului (dosarul 2i-25sim/2023) și s-a desemnat în calitate de administrator al insolabilității C. Bîrsan, deținătorul autorizației nr. 155s din 19.01.2015, eliberată de Ministerul Justiției.

5. În aceste condiții, Reclamantul a expediat Debitorului și Pârâtei un aviz de executare a ipotecii nr. nr.030222-04/4439 și respectiv nr.030222-04/4437 din 12.02.2024, Pârâta recepționându-l la 20.02.2024 (anexa nr. 3). Avizul a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 01.03.2024 (Anexa nr. 4).

Prin avizul de executare a ipotecii Reclamantul a cerut achitarea integrală a datoriilor sau transmiterea benevolă în posesie către Reclamant a bunului imobil ipotecat în decurs de 20 de zile din data înregistrării avizului în Registrul bunurilor imobile (termenul stabilit conform prevederilor art.752 alin. (12) din Codul civil al Republicii Moldova).

În acest aviz au fost clar expuse toate pretențiile Reclamantului, s-a precizat că, în cazul neîndeplinirii a acestor pretenții, eschivării de la achitarea integrală a datoriilor sau transmiterii benevole a bunului ipotecat în posesia Reclamantului, acesta se va adresa în instanța de judecată în vederea transmiterii silite a imobilului ipotecat pentru a fi vândut în scopul stingerii datoriilor formate.

6. Conform situației din 10.04.2024, suma totală a datoriilor „La Delicii” SRL față de BC „DG Bank” SA, constituie 349.607 euro, din care: 310.500 euro – soldul creditului; 25.750 euro – dobânda aferentă creditului; 13.357 euro – dobândă majorată conform p. 7.2 din Contractul de Credit.

7. În drept, pretenția Reclamantului cu privire la transmiterea silită a bunului imobil ipotecat pentru vânzarea acestui bun în scopul satisfacerii obligațiilor garante prin ipotecă se întemeiază pe următoarele prevederi din Codul civil:

art. 744: *„(1) Creditorul gajist este în drept să pună sub urmărire obiectul gajului, prin exercitarea drepturilor prevăzute la alin. (2), în cazul neexecutării obligației garantate sau în alte cazuri prevăzute de lege sau contract. [...]*

*„(2) În condițiile prezentei secțiuni, creditorul gajist poate exercita următoarele drepturi cu privire la bunurile gajate: [...]*

*b) să obțină posesia și să vândă bunurile corporale gajate, conform art. 754-764.”*

art. 757: „(1) 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 [...] hotărâri judecătorești, conform dispozițiilor Codului de procedură civilă și ale Codului de executare. [...]”.

art. 773: „(1) 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 momentul rămînerii definitive [...] a hotărîrii judecătorești – în cazul exercitării silite a dreptului de ipotecă [...]”.

art. 901: „(1) Atunci cînd, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa:

a) să ceară executarea silită a obligației;

[...]

f) să exercite orice alt mijloc juridic de apărare, prevăzut de lege sau contract, pentru realizarea dreptului său încălcat prin neexecutare.”;

**În lumina celor expuse mai-sus**, precum și în temeiul art. 744, 757, 773 și 901 din Codul civil și art. 166, 167 și 168 din Codul de procedură civilă:

#### **Solicităm Onoratei instanțe:**

1. Să admită integral acțiunea Reclamantului către Pârât înaintată prin prezenta Cerere de chemare în judecată;

2. Să dispună transmiterea silită din posesia pârâtei Olivia Popa, în posesia reclamantului BC „DG Bank” SA, a bunului imobil ipotecat ce îi aparține cu drept de proprietate Pârâtei, și anume apartamentul (împreună cu cota-parte din părțile comune ale condominiului), situat în mun. Chișinău, str. Grigore Vieru 14, bloc 2, ap. 15, nr. cadastral 01004190.150.02.15 cu suprafața de 105 m.p. pentru vânzarea acestui bun în scopul satisfacerii obligațiilor născute din Contractul de credit nr. C201121 din 02.07.2021;

3. Să dispună evacuarea silită din imobilul ipotecat a pârâtei Olivia Popa și altor posesori, fără acordarea altui spațiu locativ;

4. Să încaseze din contul Pârâtului cheltuielile de judecată, inclusiv cele de asistență juridică, suma căroră va fi concretizată ulterior.

*E. Arama*

**Din numele BC „DG Bank” SA**

E. Aramă, avocată

Lista actelor anexate:

1) Contract de credit nr. C201121 din 02.07.2021 (copie certificată) (Anexa R1);

2) Contract de ipotecă nr. 780 din 05.07.2021 (copie certificată) (Anexa R2);

3) Avizul de executare a ipotecii din 12.02.2024 cu dovada recepției de către Pârât din 20.02.2024 [*omis din Problemă*];

4) Extras nr. 0099222/sim datat 10.03.2024 din Registrul bunurilor imobile, eliberat de I.P. Cadastrul Bunurilor Imobile [*omis din Problemă*];

5) Dovada plății taxei de stat și de timbru [*omis din Problemă*].

6) Mandatul avocațial al reprezentantului Reclamantului [*omis din Problemă*].

## CONTRACT DE CREDIT

nr. C201121 din 02.07.2021

Între:

**Banca Comercială „DG Bank” S.A.**, denumită în continuare „Bancă”, numărul de identificare de stat – cod fiscal (IDNO) 10026000015555, avându-și sediul în str. A. Cojuhari 10, mun. Chișinău, MD-2012, Republica Moldova, reprezentată de către dna Alexandra Tomescu, Directoarea Sucursalei nr. 5, împuternicită să acționeze în baza procurii nr. 03/20 din 1 martie 2020, pe de o parte, și

**„La Delicii” SRL**, denumită în continuare „Debitor”, numărul de identificare de stat – cod fiscal (IDNO) 10024432299005, avându-și sediul în satul Butuceni, r. Orhei, MD-3552, Republica Moldova, reprezentată de către dl Radu Urschi, administrator, pe de altă parte,

este încheiat prezentul contract, în continuare „Contract”, în următoarele condiții:

### CAPITOLUL 1 NOȚIUNI GENERALE

Părțile contractante au convenit să accepte ca bază următoarele noțiuni:  
[omis]

### CAPITOLUL 2 OBIECTUL CONTRACTULUI

- 2.1. Banca se obligă să acorde Debitorului un Credit ordinar în sumă de **400.000 € (patru sute mii euro)**, denumit în continuare „Credit”, în condițiile asigurării acestuia, utilizării eficiente și la destinație și restituirii la scadență.
- 2.2. Creditul va fi utilizat de către Debitor conform următoarei destinații („Proiectul”):
  - a. 100.000 € - reutilarea și extinderea Restaurantului La Delicii din s. Butuceni, r. Orhei;
  - b. 300.000 € - achiziționarea, utilizarea și deschiderea unui restaurant nou în or. Vadul lui Vodă.
- 2.3. Creditul se acordă pe un termen de **48 (patruzeci și opt) luni** și anume Debitorul se obligă să restituie suma Creditului și să achite plățile aferente acestuia stabilite în Contract către data de 02.07.2025 (două iulie două mii douăzeci și cinci).

### CAPITOLUL 3 DECLARAȚII ȘI GARANȚII

Debitorul declară și garantează următoarele:

- 3.1. Clauzele Contractului nu vor fi în contradicție cu actele sale de constituire, cu oricare act juridic, normativ sau administrativ, prin care se constituie obligațiuni în sarcina Debitorului și / sau se reglementează raporturile juridice dintre acesta și Bancă;
- 3.2. Toate documentele și informațiile prezentate Băncii (inclusiv business planul aprobat de adunarea generală a asociaților în 10 martie 2021, situațiile financiare ale Debitorului pentru anul 2021) sunt veridice și valabile atât la data prezentării lor, cât și la data semnării Contractului;
- 3.3. Activitatea sa, inclusiv cea susținută financiar din contul Creditului, corespunde actelor normative aplicabile și actelor de constituire ale Debitorului;
- 3.4. La momentul semnării Contractului el are deschise conturi în următoarele instituții financiare: B.C. Moldova-Agroindbank S.A, B.C. Victoriabank S.A.;
- 3.5. La momentul semnării Contractului el nu are alte datorii decât cele reflectate în situațiile sale financiare prezentate Băncii și nu este atras în proces judiciar pentru neexecutarea obligațiilor;
- 3.6. Persoana care semnează Contractul este împuternicită să reprezinte Debitorul în relațiile cu Banca.

### CAPITOLUL 4 ELIBERAREA CREDITULUI

- 4.1. Banca eliberează Creditul la cererea Debitorului după îndeplinirea următoarelor condiții:
  - a. constituirea garanțiilor prevăzute la p. 5.1.;
  - b. achitarea comisionului indicat la p. 6.1.;
  - c. prezentarea documentelor care justifică suma solicitată (contracte, facturi, bonuri de plată, acte de executare a lucrărilor, declarații vamale etc.);

- d. prezentarea tuturor documentelor și materialelor solicitate de Bancă, care nu au fost prezentate până la data semnării Contractului.
- 4.2. Banca este în drept să refuze executarea obligației de a elibera Debitorului Creditul după încheierea Contractului:
- a. nu sunt îndeplinite condițiile stabilite la p. 4.1.;
  - b. au apărut circumstanțe care indică cu certitudine incapacitatea viitoare a Debitorului de a restitui Creditul;
  - c. Debitorul încalcă careva obligații rezultate din Contract (inclusiv restituirea tranșelor Creditului și achitarea dobânzilor, care au devenit scadente) sau vor surveni careva cazuri din cele indicate la p. 12.1.
- 4.3. Debitorul este în drept să refuze Creditul parțial sau total, notificând în scris Banca până la momentul utilizării sumei Creditului și achitând comisionul de neutilizare stabilit la p. 6.3.
- 4.4. Banca examinează documentele prezentate și, în caz de accept de eliberare a Creditului, eliberează suma respectivă a Creditului sau notifică Debitorul privind refuzul său în termen de până la trei zile lucrătoare de la data cererii.
- 4.5. Dreptul Debitorului de a solicita eliberarea mijloacelor din contul Creditului se stinge dacă cererea acestuia (cu respectarea condițiilor indicate la p. 4.1.) nu a fost făcută în termen de 1 an de la data încheierii Contractului.
- 4.6. Creditul se eliberează în MDL conform ratei de schimb comerciale a Băncii la data eliberării.

## CAPITOLUL 5 GARANȚIA

- 5.1. Executarea obligațiilor Debitorului conform Contractului se asigură prin constituirea următoarelor garanții:
- a. gajul asupra universalității creanțelor prezente și viitoare ale Debitorului, valoarea actuală de bilanț – 420.507 lei;
  - b. gajul asupra universalității echipamentelor și altor mijloace fixe prezente și viitoare ale Debitorului, valoarea actuală de bilanț – 1.840.300 lei;
  - c. fidejusiunea acordată de către dl Radu Urschi;
  - d. ipoteca constituită de către dna Olivia Popa asupra bunului imobil (apartament), situat în mun. Chișinău, str. Grigore Vieru 14, bloc 2, ap. 15, nr. cadastral 01004190.150.02.15 cu suprafața de 105 m.p., evaluat la valoarea de piață de 120.000 euro.
- 5.2. Suplimentar, în termen de cel mult 10 Zile Bancare după dobândirea de către Debitor a dreptului de proprietate asupra imobilului finanțat conform p. 2.2(b), Debitorul îl va ipoteca Băncii pentru a garanta obligațiile rezultate din prezentul Contract.
- 5.3. Dacă apreciază garanțiile restituirii Creditului ca insuficiente, Banca este în drept să ceară constituirea unor garanții suplimentare. În cazul refuzului Debitorului de a oferi garanțiile suplimentare solicitate de Bancă, aceasta din urmă este în drept să reducă suma Creditului proporțional reducerii garanției sau să rezilieze Contractul.
- 5.4. Actele de garanție sunt accesorii la Contract și sunt valabile până la executarea completă de către Debitor a obligațiilor prevăzute în Contract.

[omis]

## CAPITOLUL 7 DOBÂNZI

- 7.1. Asupra soldului Creditului, care este în dispoziția Debitorului, acesta va plăti Băncii o dobândă flotantă calculată la rata de **10 (zece) %** anual.
- 7.2. Dobânda indicată în p. 7.1. se va majora cu 5 (cinci) puncte procentuale în cazul în care Creditul sau o tranșă a Creditului este restant/ă. Dobânda majorată se va aplica la Creditul restant sau la tranșa de Credit restantă, începând cu ziua înregistrării restanței la Credit.

[omis]

## CAPITOLUL 8 RESTITUIREA CREDITULUI

- 8.1. Creditul se restituie conform graficului stabilit în Anexa nr. 1 la prezentul Contract.

8.2. [omis]

## CAPITOLUL 11 DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

- 11.1. Până când părțile nu vor conveni altfel, Debitorul se obligă:

[omis]

- g. să prezinte la timp Băncii orice documente și materiale (inclusiv analitice și de sinteză) care vor fi cerute de aceasta, precum și să permită reprezentanților Băncii posibilitatea de a efectua controlul documentar și la fața locului a utilizării Creditului și să acorde acestora asistența necesară;
  - h. să efectueze operațiunile de decontări prin conturile curente deschise în Bancă în proporție de 50%;
  - i. să comunice Băncii în timp de 3 zile despre apariția circumstanțelor de forță majoră sau altor circumstanțe imprevizibile și insurmontabile, care ar putea condiționa imposibilitatea executării obligațiilor sale, precum și să întreprindă toate măsurile în scopul minimizării efectelor acestora asupra executării obligațiilor sale rezultate din Contract;
  - j. să asigure realizarea indicilor și coeficienților activității economico-financiare la un nivel nu mai jos de cel indicat în documentația de proiect (plan de afaceri, calcul economic etc.) prezentată Băncii în scopul obținerii Creditului.
  - k. [omis]
- 11.2. Fără acordul Băncii, Debitorul nu este în drept:
- a. să-și asume sau să garanteze obligațiuni financiare (credite, împrumuturi, garanții, fidejusiuni, datorii contractuale etc.) sau să execute obligațiunile asumate până la încheierea Contractului în alt mod decât cel prevăzut inițial;
  - b. să transmită cu titlu gratuit sau oneros, provizoriu sau definitiv, sau să greveze de careva drepturi reale activele fixe și creanțele sale;
  - c. să distribuie profitul net și/sau să achite anticipat împrumuturile contractate de la asociați / fondatori / acționari sau alte persoane;
  - d. să deschidă conturi în lei sau în valută străină în alte bănci.
- 11.3. Debitorul este în drept:
- a. să restituie Creditul și să achite dobânzile aferente înainte de termen prin modalitățile de plată acceptate în Bancă, cu respectarea condițiilor stipulate la p. 8.2.
  - b. să primească de la Bancă calculul dobânzilor aferente Creditului, comisioanelor, penalităților și amenzilor.
  - c. să rezilieze Contractul, prin notificare, în cazul în care nu este de acord cu modificarea de către Bancă a ratei dobânzii.
- 11.4. Banca se obligă:
- a. să țină evidența utilizării și restituirii Creditului, precum și a dobânzilor aferente calculate și achitate.
  - b. în cazul modificării ratei dobânzii aplicate la Credit, să notifice Debitorului despre acest fapt cu 10 zile calendaristice înainte.
- 11.5. Banca are dreptul:
- a. să verifice respectarea condițiilor în care a fost utilizat Creditul, existența efectivă, precum și integritatea garanțiilor Creditului până la restituirea integrală a acestuia și achitarea plăților aferente lui;
  - b. să refuze executarea obligației de a elibera Debitorului Creditul dacă:
    - Debitorul nu a utilizat Creditul în decursul la 15 zile bancare de la data semnării Contractului (dacă Contractul nu prevede altceva);
    - Debitorul a furnizat Băncii date neautentice pentru obținerea Creditului;
    - au apărut circumstanțe care indică cu certitudine incapacitatea viitoare a Debitorului de a deservi și restitui Creditul;
    - Debitorul sau terțul încalcă obligația de a acorda garanții de restituire a Creditului pe care și-a asumat-o sau alte condiții înaintate de Bancă pentru punerea la dispoziție a Creditului;
    - Debitorul are întârzieri la achitarea plăților aferente Creditului.

## CAPITOLUL 12

### CAZURI DE NEEEXECUTARE A OBLIGAȚIILOR (CAZURI DE DEFAULT)

- 12.1. Banca este în drept să rezilieze Contractul și/sau să ceară Debitorului restituirea Creditului, precum și achitarea altor plăți aferente conform Contractului, la producerea unuia din următoarele cazuri:
- a. Debitorul nu restituie în termen și în volum deplin două tranșe ale Creditului, nu achită dobânda aferentă și/sau alte sume plătibile Băncii sau nu execută alte obligații ce rezultă din Contract sau încalcă obligațiile sale rezultate din alte contracte încheiate cu Banca;
  - b. Debitorul înregistrează rezultat financiar negativ (pierderi) în două sau mai multe trimestre succesive;
  - c. va fi intentat de către instanța competentă un proces, în cadrul cărui Debitorul figurează în calitate de reclamat sau în care drepturile ori interesele Debitorului pot fi afectate substanțial în orice mod;



- d. oricare persoană publică sau privată limitează sau lipsește Debitorul de dreptul de dispoziție asupra activelor sale (inclusiv mijloacele bănești din cont);
  - e. Debitorul nu va furniza Băncii informații referitoare la modul de utilizare a Creditului, precum și alte informații sau documente prevăzute la p. 4.1.
  - f. este depusă în instanța de judecată o cerere cu privire la deschiderea procesului de insolabilitate sau oricare altă cerere privind lichidarea Debitorului.
  - g. Debitorul nu prezintă Băncii documentele (informațiile) actualizate privind Debitorul, inclusiv proprietarii direcți, proprietarii indirecti și beneficiarii efectivi ai Debitorului, conform prevederilor legislației în vigoare, în conformitate cu cerințele sub-p. 11.1.p. al capitolului 11 din Contract.
- 12.2. La expirarea termenului de 15 (cincisprezece) zile de la data notificării Debitorului, întreg soldul Creditului și alte sume plătibile Băncii vor deveni imediat scadente.
- 12.3. În cazurile prevăzute în p. 12.1. Banca are dreptul să inițieze executarea silită a obligațiilor Debitorului, urmărind atât activele Debitorului cât și garanțiile indicate la cap. 5. Banca va decide de sine stătător cu privire la consecutivitatea în care sunt urmărite bunurile Debitorului și/sau garanțiile.

### CAPITOLUL 13 ACORDURI FINALE

- 13.1. Contractul este întocmit în conformitate cu prevederile legislației în vigoare a Republicii Moldova, inclusiv ce reglementează protecția mediului ambiant.
- 13.2. Contractul intră în vigoare din momentul semnării lui de către Bancă și Debitor și acționează până la executarea deplină a tuturor obligațiilor conform Contractului.
- 13.3. Părțile se obligă să nu dezvăluie conținutul Contractului unor terți, decât în cazurile și în modul prevăzut de actele normative aplicabile. Această obligație nu subzistă în cazul în care Banca va transmite informații referitoare la Debitor și/sau la Credit unei entități constituite în scopul monitorizării riscurilor bancare. În cazul în care Debitorul nu execută obligațiile sale rezultate din Contract, Banca este în drept să dezvăluie în mod public sau privat conținutul acestuia sau orice informație legată de Debitor sau Credit.
- 13.4. Contractul poate fi modificat sau completat prin perfectarea unor acorduri adiționale, coordonate și semnate de ambele părți, care devin parte integrantă a Contractului.
- 13.5. Un eventual succesor al Băncii sau Debitorului va prelua atât drepturile, cât și obligațiile părții respective din Contract. Banca este în drept să cedeze unui terț creanțele sale, rezultate din Contract, fără acordul Debitorului. După notificarea Debitorului, acesta va executa prestația sa în beneficiul creditorului cesionar.
- 13.6. Disensiunile care apar în perioada executării prevederilor Contractului, se soluționează de către părți pe cale amiabilă.
- 13.7. Litigiile de orice fel dintre părțile contractante, în cazul în care nu vor fi rezolvate pe cale amiabilă, vor fi soluționate de instanța de judecată competentă în conformitate cu legislația Republicii Moldova.
- 13.8. Contractul este încheiat în 3 (trei) exemplare, care au aceeași forță juridică, 1 (un) exemplar pentru Debitor și 2 (două) exemplare pentru Bancă.

### ADRESELE JURIDICE ȘI RECHIZITELE PĂRȚILOR.

#### BANCA

**Banca Comercială „DG Bank” S.A.**  
IDNO 10024432299005  
str. A. Cojuhari 10, mun. Chișinău  
MD-2012, Republica Moldova  
IBAN DG1000230005555  
SWIFT: DGBNKMD2X

#### DEBITORUL

**„La Delicii” SRL**  
IDNO 10024432299005  
S. Butuceni, r. Orhei  
MD-3552, Republica Moldova  
IBAN DG10002300043300

Email: [office@dgbank.md](mailto:office@dgbank.md); [sucursala5@dgbank.md](mailto:sucursala5@dgbank.md)

[radu.urschi1997@icloud.com](mailto:radu.urschi1997@icloud.com)

Director Sucursala nr. 5

Administrator

*A. Tomescu*

Alexandra Tomescu

*R. Urschi*

Radu Urschi

## CONTRACT DE IPOTECĂ

din 5 iulie 2021

mun. Chișinău

**Banca Comercială „DG Bank” S.A.**, numărul de identificare de stat – cod fiscal (IDNO) 10026000015555, avându-și sediul în str. A. Cojuhari 10, mun. Chișinău, MD-2012, Republica Moldova, în continuare “Creditor Ipotecar”, reprezentată de către dna Alexandra Tomescu, Directoarea Sucursalei nr. 5, împuternicită să acționeze în baza procurii nr. 03/20 din 1 martie 2020, pe de o parte și

**OLIVIA POPA**, cetățeană a Republicii Moldova, IDNP 20158002900125, domiciliată în mun. Chișinău, str. Grigore Vieru 14, bloc 2, ap. 15, în continuare „Debitor ipotecar”, pe de altă parte, toate numite în continuare în mod colectiv “Părți”, iar în mod individual „Parte”, au încheiat prezentul Contract de ipotecă (în continuare „Contract”).

În relațiile apărute în rezultatul încheierii prezentului Contract, Părțile se vor ghida de prevederile din Contract și Anexele la acesta, toate constituind părți integrante ale Contractului.

## 1. TERMENII UTILIZAȚI ÎN CONTRACT

1.1. Următorii termeni utilizați în Contract și în documentele aferente acestuia, vor fi înțeleși după cum urmează:

<b>Aviz de executare a ipotecii</b>	Document prin care Creditorul Ipotecar notifică despre intenția sa de exercitare a dreptului de ipotecă Debitorul Ipotecar, Debitorul și, după caz, Codebitorul obligației garantate, terțul care deține bunul ipotecat, debitorul obligației patrimoniale ipotocate, alți creditori ipotecari și alți creditori care au înștiințat Creditorul Ipotecar despre drepturile lor asupra bunurilor ipotocate sau le-au înregistrat într-un registru public.
<b>Banca/Creditor ipotecar</b>	Banca Comercială „DG Bank” S.A., reprezentată de către sucursalele sale.
<b>Bunuri Ipotecate</b>	Bunului imobil (apartament împreună cu cota-parte din părțile comune ale condominiului), situat în mun. Chișinău, str. Grigore Vieru 14, bloc 2, ap. 15, nr. cadastral 01004190.150.02.15 cu suprafața de 105 m.p.
<b>Caz de Default</b>	Situație sau circumstanță, producerea căreia poate determina scadența anticipată a Creditului (i.e. sumele devin imediat scadente) sau aplicarea de către Bancă a sancțiunilor față de Debitor și, după caz Codebitor.
<b>Contract</b>	Prezentul Contract de Ipotecă, încheiat de către Creditorul Ipotecar și Debitorul Ipotecar, prin care Debitorul Ipotecar constituie o garanție reală în conformitate cu prevederile prezentului Contract (astfel cum ar putea fi completat, modificat sau reînnoit), constituit din prezentul Contract și Anexele la el.
<b>Contract de Finanțare</b>	Contractul de credit nr. C201121 din 02.07.2021 dintre Creditorul Ipotecar și Debitor, împreună cu toate anexele și acordurile adiționale aduse acestor contracte și acorduri pe parcursul acțiunii Contractului.
<b>Debitor</b>	„La Delicii” SRL, numărul de identificare de stat – cod fiscal (IDNO) 10024432299005, avându-și sediul în satul Butuceni, r. Orhei, MD-3552, Republica Moldova.
<b>Ipoteca</b>	Dreptul real de garanție de rangul întâi constituit în conformitate cu prezentul Contract în al cărui temei Creditorul Ipotecar poate pretinde, din valoarea obiectului ipotecii, satisfacerea creanțelor sale garantate cu preferință față de alți creditori al Debitorului Ipotecar care este titularul obiectului ipotecii.
<b>Obligații Garantate</b>	Obligațiile de plată ale Debitorului și, după caz, Codebitorului care reies din Contractele de Finanțare și care pot fi prezente și viitoare, pure și simple afectate de modalități, determinate sau determinabile, fixe sau flotante, executarea cărora este garantată de către Debitorul Ipotecar prin prezentul Contract de Ipotecă. Mărimea sumei de bază a creditului conform Contractului de Finanțare, fără dobânzi, penalități și alte cheltuieli constituie 400.000 € (patru sute mii euro).
<b>Scadența</b>	Data la care, în conformitate cu condițiile Contractului de Finanțare, Debitorul și, după caz, Codebitorul este obligat de a efectua o anumită plată. Scadența finală a Obligațiilor Garante constituie 02.07.2025.

## 2. OBLIGAȚII GARANTATE PRIN IPOTECĂ

2.1. Ipoteca garantează executarea deplină și la timp a Obligațiilor Garantate, existente la momentul semnării prezentului Contract sau apărute în orice moment după semnarea acestuia, ulterior devenite scadente, datorate, plătibile în favoarea Creditorului Ipotecar sau suportate de către Creditorul Ipotecar, în baza sau reieșind din Contractul de Finanțare, inclusiv, dar fără a se limita la obligația privind plata sumei principale a Obligației Garantate și obligația de plată a dobânzii, comisioanelor, dobânzii de întârziere, penalități, reparării prejudiciului cauzat, altor plăți obligatorii la care Creditorul Ipotecar este sau va fi în drept să pretindă în temeiul Contractului de Finanțare, la data scadenței unor asemenea plăți stabilite în Contractul de Finanțare sau ca rezultat al unui Caz de Default în conformitate cu prevederile Contractului de Finanțare sau în alt mod precum este specificat în Contractul de Finanțare sau Legea aplicabilă.

**2.2.** [omis]

**3. CARACTERISTICILE IPOTECII**

- 3.1.** Ipoteca este indivizibilă și subzistă integral asupra tuturor Bunurilor Ipotecate, asupra fiecăruia dintre ele și asupra tuturor părților lor, reprezintă un raport de drept accesoriu față de Obligațiile Garantate, fiind condiționat în timp de durată acestora și va exista până la executarea deplină a Obligațiilor Garantate. Orice achitare, rambursare, restituire a oricărei părți a Obligațiilor Garantate nu va duce la micșorarea sau stingerea Ipotecei.
- 3.2.** Ipoteca este o garanție independentă de, complementară la și nu va fi afectată în nici un mod de nici o altă garanție prezentată în favoarea Creditorului Ipotecar la data Contractului sau la orice altă dată ulterioară Contractului.
- 3.3.** [omis]
- 3.4.** Bunurile Ipotecate rămân în posesia Debitorului Ipotecar.

**4. VALOAREA BUNULURILOR IPOTECATE**

- 4.1.** Bunurile ipotecate au valoare de ipotecă, valoare de piață și valoare de înlocuire, după caz.
- 4.2.** Valoarea de piață a Bunurilor Ipotecate constituie 120.000 euro și valoarea de înlocuire – 90.000 euro. Acestea sunt stabilite în temeiul Raportului de evaluare nr. 455/sim din 1 decembrie 2021, întocmit de către evaluatorul licențiat „Market Value Pro” SRL, întocmit în conformitate cu Legea aplicabilă.
- 4.3.** Valoarea de ipotecă a Bunurilor Ipotecate este egală cu 100.000 euro și constituie o valoare de referință, stabilită în scopul monitorizării îndeplinirii Obligațiilor Garantate. Părțile înțeleg că la exercitarea dreptului de ipotecă, prețul Bunurilor Ipotecate poate să difere de valoarea de ipotecă, în funcție de condițiile pieței și alte circumstanțe de ordin obiectiv, în cadrul unei vânzări comercial rezonabile. În nici un caz o asemenea diferență nu poate fi invocată pentru a limita în orice fel drepturile Creditorului Ipotecar de a pretinde în întregime suma Obligațiilor Garantate.
- [omis]

**6. DECLARAȚIILE ȘI GARANȚIILE DEBITORULUI IPOTECAR**

- 6.1** Debitorul Ipotecar garantează și face următoarele declarații:
- 6.1.1** [omis]
- 6.1.5** Debitorul Ipotecar nu a tăinuit sau nu s-a abținut de la dezvăluirea oricăror informații sau circumstanțe, care, în opinia rezonabilă a Creditorului Ipotecar în calitate de instituție bancară prudentă, ar fi constituit temeiuri pentru ca Creditorul Ipotecar să refuze încheierea Contractului sau să consimtă asupra constituirii unui drept de ipotecă asupra Bunurilor Ipotecate în baza unor alte condiții decât cele stabilite în Contract.
- 6.2** Debitorul Ipotecar își exprimă acordul expres de a constitui Ipoteca în favoarea Creditorului Ipotecar și declară că a făcut declarațiile și garanțiile de mai sus cu scopul de a determina Creditorul Ipotecar să încheie Contractul, precum și înțelege că Creditorul Ipotecar a încheiat Contractul în baza acestor declarații și garanții, și cu încredere deplină în plenitudinea și veridicitatea acestora.

**7. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

- 7.1.** Debitorul Ipotecar este în drept:
- 7.1.1.** să exercite toate drepturile pe care le deține asupra Bunului Ipotecat, fără a aduce atingere drepturilor Creditorului Ipotecar;
- 7.1.2.** să folosească Bunul Ipotecat conform destinației, să dobândească produsele acestuia până la inițierea exercitării dreptului de ipotecă, dacă Creditorul Ipotecar nu va decide altfel;
- 7.1.3.** să solicite radierea Ipotecei în cazul executării tuturor obligațiilor rezultate din Contractul de Finanțare și prezentul Contract.
- 7.2** [omis]
- 7.3** Creditorul Ipotecar este în drept:
- 7.3.1.** [omis]
- 7.3.2.** să inițieze exercitarea dreptului de ipotecă în cazul nerespectării obligațiilor Contractului de Finanțare și ale prezentului Contract;
- 7.3.3.** să exercite și alte drepturi în calitate Creditor Ipotecar în conformitate cu Legea aplicabilă.
- 7.4** Creditorul Ipotecar se obligă:
- 7.4.1.** să respecte drepturile Debitorului Ipotecar pe care le deține asupra Bunului Ipotecat, fără a aduce atingere drepturilor sale;
- 7.4.2.** să elibereze, la solicitarea Debitorului Ipotecar, în termen de cel mult 5 Zile Bancare, cerere de radiere a ipotecei asupra Bunului Ipotecat, în cazul executării tuturor obligațiilor rezultate din Contractul de Finanțare și prezentul Contract.

**8. EXERCITAREA DREPTULUI DE IPOTECĂ**

- 8.1** La constatarea și oricând ulterior constatării de către Creditorul Ipotecar a survenirii sau continuării Cazului de Default, neexecutării de către Debitorul Ipotecar a obligațiilor asumate conform Contractului și stabilite de Legea aplicabilă, neexecutării Obligațiilor Garantate și altor angajamente conform Contractului de Finanțare, urmăririi Bunurilor Ipotecate de către alți creditori, altor circumstanțe care, în conformitate cu Legea aplicabilă, conferă Creditorului Ipotecar dreptul să solicite executarea înainte de termen a Obligațiilor Garantate și să pună sub urmărire Bunurile Ipotecate, Creditorul Ipotecar va fi în drept să exercite în raport cu Bunurile Ipotecate și Debitorul Ipotecar toate drepturile conferite prin Contract și Legea aplicabilă, în scopul exercitării dreptului de ipotecă.

- 8.2. Creditorul Ipotecar va notifica despre inițierea exercitării dreptului de ipotecă, prin transmiterea unui Aviz de executare către Debitorul Ipotecar, Debitor și, după caz, Codebitor și alte persoane prevăzute de Legea aplicabilă și va depune Avizul de executare pentru înregistrare în registrul bunurilor imobile.
- 8.3. În cazul neîndeplinirii benevole a cerințelor Creditorului Ipotecar expuse în Avizul de executare, Creditorul Ipotecar este în drept să obțină posesia Bunurilor Ipotecate în cadrul unei proceduri de executare silită inițiată de către un executor judecătoresc, fără a recurge la procedura judecătorească sau recurgând la procedura judecătorească, după care să procedeze la vânzarea Bunurilor Ipotecate și/sau să exercite alte drepturi conferite de Legea aplicabilă unui creditor ipotecar cu privire la Bunurile Ipotecate, în ordinea și în condițiile stabilite de Legea aplicabilă.
- 8.4. Mijloacele obținute de Creditorul Ipotecar din exercitarea dreptului de ipotecă asupra Bunurilor Ipotecate vor fi distribuite în ordinea stabilită de Legea aplicabilă.
- 8.5. Dacă produsul obținut din exercitarea dreptului de ipotecă asupra Bunurilor Ipotecate nu va fi suficient pentru a acoperi integral Obligațiile Garantate și cheltuielile Creditorului Ipotecar, Creditorul Ipotecar conservă o creanță neprivilegiată pentru diferența datorată.

#### 9. LEGEA APLICABILĂ ȘI SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

- 9.1. Contractul și relațiile Părților în privința Contractului care nu sunt reglementate în mod special de Contract vor fi reglementate de și interpretate în conformitate cu prevederile legislației Republicii Moldova ("Legea aplicabilă").
- 9.2. Părțile vor depune efort pentru soluționarea tuturor divergențelor și litigiilor, care ar putea surveni în legătură cu încheierea, executarea și/sau încetarea Contractului, prin intermediul unor negocieri amiabile.
- 9.3. Obligația Părților de a soluționa divergențele și litigiile prin negocieri nu va limita nici una din Părți în dreptul de a recurge la o soluționare judiciară a oricărei divergențe sau litigiu în cadrul instanțelor de judecată competente ale Republicii Moldova.

[omis]

#### 11. CLAUZE FINALE

- 11.1. Ipoteca va apărea și va deveni opozabilă terților în momentul înregistrării în Registrul bunurilor imobile.
- 11.2. Ipoteca va înceta la executarea integrală a Obligațiilor Garantate, precum și în alte cazuri prevăzute de Legea aplicabilă.
- 11.3. Nici o modificare și/sau completare a Contractului nu va intra în vigoare, decât dacă va fi întocmită în formă autentică, semnată de Părți și perfectată cu respectarea tuturor regulilor de autentificare și înregistrare, care au fost respectate la încheierea Contractului, sau respectarea cărora este obligatorie în virtutea Legii aplicabile. Părțile au convenit în mod expres asupra faptului că reducerea obligației și/sau obligațiilor garantate existente și/sau viitoare, și/sau reducerea scadenței acestora va opera fără necesitatea semnării de către Părți a unui acord adițional la prezentul Contract.
- 11.4. Contractul reprezintă înțelegerea deplină între Părți și substituie toate înțelegerile anterioare în raport cu obiectul acestuia, în măsură în care asemenea înțelegeri nu corespund sau contravin prevederilor Contractului sau impun asupra Părților obligații financiare suplimentare celor stabilite în prezentul.
- 11.5. Contractul este încheiat în 3 (trei) exemplare originale, prin reprezentanții lor autorizați în modul corespunzător, toate având aceeași putere juridică.

#### 12. DATELE DE CONTACT ȘI SEMNĂTURILE PĂRȚILOR

##### CREDITOR IPOTECAR:

**Banca Comercială „DG Bank” S.A.**  
IDNO 10024432299005  
Str. A. Cojuhari 10, mun. Chișinău  
MD-2012, Republica Moldova  
IBAN DG1000230005555  
SWIFT: DGBNKMD2X

Email: [office@dgbank.md](mailto:office@dgbank.md); [sucursala5@dgbank.md](mailto:sucursala5@dgbank.md)

Director Sucursala nr. 5

*A. Tomescu*

Alexandra Tomescu

##### DEBITOR IPOTECAR:

**Olivia Popa**  
IDNP 20158002900125  
Str. Grigore Vieru 14, bl. 2, ap. 15  
Mun. Chișinău, MD-2005, Republica Moldova

[olivia.popa98@gmail.com](mailto:olivia.popa98@gmail.com)

*Olivia Popa*

Olivia Popa

[Girul de autentificare al notarului – se omite]

[Ștampila/parafa de înregistrare a ipotecii în registrul bunurilor imobile aplicată de Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru – se omite]



Judecătoria Chișinău, Sediul Centru - civil  
Chișinău bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 162  
Tel.: 022 52-71-19, 022 53-54-05; E-mail: jchisinau@justice.md

### CITAȚIE

la dosarul civil nr. 2-002954-55-87-10042024 (23-10sim/2024)

<i>Reclamant:</i>	BC "DG Bank" S.A.	Mun. Chișinău, str. A. Cojuhari 10, MD-2012
<i>Pârât:</i>	Olivia Popa	Mun. Chișinău, str. Grigore Vieru 14, bl. 2, ap. 15, MD-2005

Judecătoria Chișinău, Sediul Centru - civil, situată pe adresa Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 162, vă cheamă pe data de **05.08.2024 la ora 09:00**, sala nr. Centru sala nr.975 - Judecător Victoria Volcinschi în legătură cu examinarea cauzei civile în baza cererii de chemare în judecată **BC „DG Bank” SA vs Olivia Popa – transmiterea silită în posesie a bunului imobil ipotecat.**

Anexe: **pentru reclamant și avocat** - copia încheierii pe 02 file;

**pentru pârât** - cererea de chemare în judecată cu înscrisurile anexate și copia încheierii pe 28 file.

**Vă rugăm să vă prezentați cu buletinul de identitate în original și cu copia acestuia.**

**In atenția părților:** După necesitate, faceți cunoștință cu materialele dosarului cu o solicitare preventivă. Se recomandă expunerea poziției în formă scrisă.

**Grefier: Dumitrița Visternicean**

**Telefonul de contact: 022 21 22 935**

#### CONSECINȚELE LEGALE ÎN CAZ DE NEPREZENTARE

Dacă reclamantul, înștiințat legal despre locul, data și ora ședinței, nu s-a prezentat în judecată și nu a comunicat instanței motivul neprezentării sau dacă motivele sînt considerate de instanță ca fiind neîntemeiate, sau dacă reclamantul nu a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, iar pîrîtul nu cere soluționarea cauzei în fond, instanța scoate cererea de pe rol dacă prin acest act procedural nu se încalcă dreptul altor participanți la proces. Dacă scoaterea cererii de pe rol încalcă dreptul altor participanți la proces, instanța examinează cauza în lipsa reclamantului. **(alin. (2) art. 206 din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova)**

Dacă pîrîtul, înștiințat legal despre locul, data și ora ședinței de judecată, nu s-a prezentat în judecată și nu a comunicat instanței motivul neprezentării sau dacă motivele sînt considerate de instanță ca fiind neîntemeiate, sau dacă pîrîtul nu a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, instanța o examinează în lipsa acestuia. **(alin. (3) art. 206 din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova)**

Dacă reclamantul și pîrîtul nu s-au prezentat în judecată din motive neîntemeiate și dacă nici una din părți nu a cerut examinarea cauzei în absența sa, instanța amîna procesul. Neprezentarea repetată aduce la scoaterea cererii de pe rol.

**(alin. (4) art. 206 din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova)**

Neprezentarea în ședință de judecată a reprezentantului, sau a unui alt participant la proces nu împiedică examinarea cauzei. La solicitarea întemeiată a participantului la proces, instanța poate amîna o singură dată judecarea cauzei în legătură cu neprezentarea motivată a reprezentantului acestuia. **(alin. (5) art. 206 din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova)**

Absența nemotivată în ședință a reprezentantului, dacă aceasta a cauzat amînarea judecării cauzei, se sancționează cu amendă de pînă la 50 de unități convenționale. În această situație, instanța va obliga reprezentantul, la cererea separată a părții interesate, să repare prejudiciul cauzat prin amînarea procesului. **(alin. (6) art. 206 din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova)**

Dacă nu s-au prezentat în ședință de judecată din motive considerate de instanță ca fiind neîntemeiate, martorul, expertul, specialistul și interpretul, citați legal, pot fi supuși unei amenzi de la 20 la 50 de unități convenționale.

**(alin. (2) art. 207 din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova)**

În cazul neprezentării nemotivate a martorului, instanța judecătorească poate ordona aducerea lui forțată și, la cererea părții interesate, îl poate obliga la reparația prejudiciului cauzat prin amînarea ședinței de judecată. **(alin. (3) art. 20 din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova)**

## ÎNCHEIERE

15 aprilie 2024

mun. Chișinău

Judecătorul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru Victoria Volcinschi, primind în procedură cererea de chemare în judecată înaintată de către BC „DG Bank” SA împotriva Oliviei Popa, intervenient accesoriu „La Delicii” SRL în proces de insolvență, cu privire la transmiterea silită în posesie a bunului imobil ipotecat și compensarea cheltuielilor de judecată,

a constatat:

La 10 aprilie 2024 BC „DG Bank” SA a depus cerere de chemare în judecată împotriva Oliviei Popa cu privire la transmiterea silită în posesie a bunului imobil ipotecat și compensarea cheltuielilor de judecată.

Ținând cont de faptul că cererea formulată de BC „DG Bank” SA întrunește condițiile prevăzute la art. 166-167 Cod de procedură civilă, instanța va primi cererea de chemare în judecată spre soluționare în procedură contencioasă.

În conformitate cu prevederile art. 183 Cod de procedură civilă, după ce primește cererea de chemare în judecată, judecătorul pregătește pricina pentru dezbateri judiciare, pentru a asigura judecarea ei justă și promptă.

În conformitate cu prevederile art. 184 Cod de procedură civilă, încheierea privind pregătirea cauzei pentru dezbateri judiciare se emite de către judecător, fără înștiințarea participanților la proces, în decursul a 15 zile de la data la care s-a dat curs cererii de chemare în judecată, cu enumerarea actelor ce urmează a fi efectuate pentru pregătirea cauzei și cu indicarea termenelor îndeplinirii lor.

În conformitate cu art. art. 168, 183-186, 190, 269-270 Cod de procedură civilă, judecătorul

## DISPUNE:

Se primește spre examinare, în procedură contencioasă, cererea de chemare în judecată depusă de BC „DG Bank” SA împotriva Oliviei Popa cu privire la transmiterea silită în posesie a bunului imobil ipotecat și compensarea cheltuielilor de judecată.

Se stabilește ședința de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare pentru data de **5 august 2024, ora 09:00**, în sediul judecătoriei Chișinău (sediul centru), bir. 975, bd. Ștefan cel Mare, 162, mun. Chișinău.

Pentru pregătirea pricinii spre dezbateri judiciare, asigurarea examinării juste și prompte a ei, se efectuează următoarele acțiuni:

1. se expediază părâtului copia acțiunii și înscrisurile anexate și se stabilește un termen de până la data de **5 august 2024** pentru prezentarea referinței și tuturor probelor cu remiterea acestora în adresa instanței și a reclamantului.
2. se acordă reclamantului un termen până la data de **5 august 2024** să prezinte toate probele suplimentare cu remiterea acestora în adresa instanței și părâtului.
3. se explică părților obligația să comunice și să prezinte din timp instanței judecătorești motivul imposibilității de a se prezenta în ședința de judecată și probele ce dovedesc acest motiv.

Încheierea nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței

Judecător

*V. Volcinschi*

Victoria VOLCINSCHI

## JUDECĂTORIA CHIȘINĂU SEDIUL CENTRU

Bd. Ștefan ce Mare și Sfânt 162, mun. Chișinău, MD-2004, R. Moldova

Dosar nr. 23-10sim/2024  
2-002954-55-87-10042024  
Judecător Victoria Volcinschi

5 august 2024

**Reclamant:** Olivia Popa  
IDNP 20158002900125  
Str. Grigore Vieru 14, bl. 2, ap. 15  
Mun. Chișinău, MD-2005, Republica Moldova  
(în continuare numită „Reclamanta”)  
Email: olivia.popa98@gmail.com

**Pârât:** Banca Comercială “DG Bank” S.A.  
IDNO 10026000015555  
Str. A. Cojuhari 10, Chișinău, MD-2012, R. Moldova  
(în continuare numită „Banca”)  
Prin avocat E. Aramă  
Mobil: +373 795678755  
Email: av.earama@gmail.com

**Intervenienți  
accesorii:** „La Delicii” SRL în proces de insolabilitate  
IDNO 10024432299005  
S. Butuceni, r. Orhei  
MD-3552, Republica Moldova  
(în continuare numit „Debitorul”)  
Prin: C. Bîrsan, administrator al procesului de  
insolabilitate  
Str. Gh. Chibac, nr. 105  
Mun. Chișinău, MD-2006, Republica Moldova  
Email: adm.c.birsan@gmail.com

Radu Urschi  
IDNP 20138001713321  
Str. Alexandru cel Bun, nr. 56, ap. 10, MD-2005,  
Chișinău  
Email: radu.urschi1997@icloud.com

Notarul Elena Donici  
Str. Gh. Chibac, nr. 56, of. 1  
Mun. Chișinău, MD-2006, Republica Moldova

### ACȚIUNE RECONVENȚIONALĂ

1. În procedura Judecătorei Chișinău (sediul Centru) se află spre examinare acțiune civilă înaintată de către BC „DG Bank” SA împotriva Oliviei Popa, intervenienți accesorii „La Delicii” SRL în proces de insolabilitate cu privire la transmiterea silită în posesie a bunului imobil ipotecat și compensarea cheltuielilor de judecată („**Acțiunea Inițială**”).

#### I. Primirea spre examinare a acțiunii reconvenționale

2. În conformitate cu art. 172 alin. (1) Cod de procedură civilă, citez: „*Până la începerea dezbaterilor judiciare, pârâtul are dreptul să intenteze împotriva reclamantului o acțiune reconvențională pentru a fi judecată odată cu acțiunea inițială.*” În continuare, art. 173 alin. (1) lit. c) Cod de procedură civilă stabilește, citez: „*Judecătorul primește acțiunea reconvențională dacă: c) ea și acțiunea inițială sunt în conexiune, iar judecarea lor simultană ar duce la soluționarea rapidă și justă a litigiilor.*” În consecință, înaintăm prezenta Acțiune Reconvențională, care are ca obiect constatarea nulității absolute a contractului de ipotecă nr.780 din 05.07.2021 („**Contractul de Ipotecă**”), autentificat de notarul Elena Donici și înregistrat în Registrul bunurilor imobile la ASP cu numărul cadastral 01004190.150.02.15 (nr.19200 din 9.07.2021) (Anexa R2 la Acțiunea Inițială).

3. Precizez că obiectul prezentei Acțiuni Reconvenționale este conex cu cel al Acțiunii Inițiale, or Acțiunea Inițială este întemeiată pe Contractul de Ipotecă, ca izvor de naștere a dreptului de ipotecă care se pretinde a fi exercitat de către Bancă. Între cele două acțiuni există o corelație directă: dacă Contractul de Ipotecă se anulează, se desființează temeiul Acțiunii Inițiale – dreptul de ipotecă, iar Acțiunea Inițială trebuie respinsă ca neîntemeiată.

4. Ce ține de soluționarea mai rapidă a litigiilor, menționez că admiterea spre examinare a Acțiunii Reconvenționale ar reduce timpul de examinare al Acțiunii Inițiale, or soluționarea cauzelor date în proceduri separate, obiectiv vorbind ar implica o perioadă de examinare mai îndelungată. Nu mai puțin important este și faptul că examinarea separată a acțiunilor civile menționate ar putea conduce la emiterea de hotărâri judecătorești contradictorii, adică o instanță să rețină că Contractul de Ipotecă este valabil, iar cealaltă instanță – că acesta este nul. Respectiv, primirea Acțiunii Reconvenționale spre examinare va contribui la soluționarea justă a litigiilor.

5. În privința taxei de stat aplicabile Acțiunii Reconvenționale, invoc scutirea de aceasta, în calitate de consumator, conform art. 5 și pct. 1.1.8 din anexa nr. 2 la Legea nr. 213/2023 a taxei de stat.

## **II. Împrejurările de fapt și de drept care întemeiază Acțiunea Reconvențională**

6. Contractul de Ipotecă a fost încheiat contrar legii penale și contravine vădit ordinii publice și bunelor moravuri.

*În fapt*, în februarie 2018 eu împreună cu Radu Urschi am decis să plecăm din restaurantul în care lucram anterior și să creăm o nouă afacere – Restaurantul La Delicii, amplasat în satul Butuceni, raionul Orhei, specializat în bucătărie tipică națională și amplasat lângă complexul istoric Orheiul Vechi. S-a agreat că el va deține 65% din voturi, și eu - 35% în „La Delicii” SRL. Din prima zi de activitate a SRL, Radu Urschi a fost numit administrator unic, iar eu lucram bucătar-șef. El a finanțat majoritatea cheltuielilor SRL-ului. La insistența lui Radu Urschi, la adunarea generală din aprilie 2021, noi, asociații, am aprobat noul plan de afaceri al „La Delicii” SRL. Acesta presupunea extinderea restaurantului existent și deschiderea unui nou în or. Vadul lui Vodă. Din start i-am spus că el va trebui să identifice finanțarea acestui plan, deoarece eu nu pot contribui cu nimic financiar. El a acceptat.

7. Totuși, înainte de semnarea contractelor cu banca, Radu Urschi a pus presiune asupra mea, subliniind cât de critică este accesarea acestei finanțări. A spus că totul depinde de ipotecarea apartamentului în care eu trăiesc. El mi-a dat asigurări că ipoteca va înceta în maxim 12 luni, când el o va înlocui cu ipoteca noului imobil din or. Vadul lui Vodă (Anexa P1). Semnând Contractul de Ipotecă, eu am avut intenția clară de a constitui o ipotecă pe termen limitat de 1 an. Și doar prin **abuzul de încredere și înșelăciunea** săvârșită de Radu Urschi, am fost adusă în situația de a semna Contractul de Ipotecă. Deci, lipsește cu desăvârșire intenția de a produce efectele unei ipoteci pe termen nelimitat, așa cum rezultă din Contractul de Ipotecă. Or, intenția reală prevalează asupra unei manifestări formale de voință.

8. În realitate, așa cum confirmă administratorul insolvenței al „La Delicii” SRL, Radu Urschi nu a achiziționat niciun imobil. Din contra, a transferat o parte din banii din Credit către două firme ale sale, formal înscrise pe numele soției sale (Anexa P2). Fiind victima unei infracțiuni, am depus plângere penală la procuratură, iar la 15.07.2024 am primit răspunsul procuraturii care confirmă pornirea urmăririi penale pe numele lui Radu Urschi în temeiul art. 196 din Codul penal, și anume cauzarea de daune materiale prin înșelăciune sau abuz de încredere (Anexa P3). Conform unor informații, Radu Urschi a fugit peste hotarele țării în luna august 2023.

9. Prin urmare, Contractul de Ipotecă este fundamental viciat, lipsind un consimțământ liber și neviciat. Potrivit art. 312 alin. (2) din Codul civil, consimțământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat. În speță, Reclamanta a fost victima unei infracțiuni, iar consimțământul exprimat nu poate produce niciun efect juridic, fiind lovit de nulitate absolută. Într-adevăr, legea penală protejează **interesele generale** ale societății și, încheierea unui contract cu încălcarea legii penale, se sancționează, conform art. 327 alin. (1) din Codul civil cu nulitate absolută. Aceste împrejurări de fapt sunt confirmate de pornirea urmăririi penale.

10. În aceste condiții, Contractul de Ipotecă este lovit de nulitate absolută și în virtutea art. 334 alin. (1) din Codul civil, potrivit căruia actul juridic sau clauza care **contravine vădit ordinii publice** sau **bunelor moravuri** sînt nule.

11. Având în vedere nulitatea Contractului de Ipotecă și că se consideră că dreptul de ipotecă niciodată nu s-a constituit (art. 331 alin. (3) Cod civil), se impune rectificarea registrului bunurilor imobile prin radierea ipoteci Băncii în temeiul art. 439 alin. (1) lit. b) din Codul civil.



12. Complementar, Acțiunea Inițială urmează a fi respinsă integral ca neîntemeiată, lipsind un drept de ipotecă care să poată fi exercitat de către Bancă.

Urmare a celor expuse, în conformitate cu art. 172 alin. (1), art. 173 alin. (1) lit. c) Cod de procedură civilă,

**SOLICITĂM:**

1. Admiterea spre examinare a acțiunii reconvenționale.
2. Admiterea acțiunii reconvenționale prin care să se constate nulitatea absolută a contractului de ipotecă nr.780 din 05.07.2021 dintre BC „DG Bank” SA și Olivia Popa, autentificat de notarul Elena Donici, precum și să se dispună rectificarea registrului bunurilor imobile prin radierea ipotecii BC „DG Bank” SA în privința bunului imobil cu numărul cadastral 01004190.150.02.15.
3. Respingerea acțiunii inițiale depuse de către BC „DG Bank” SA contra Oliviei Popa privind transmiterea silită în posesie și compensarea cheltuielilor de judecată.
4. Încasarea din contul BC „DG Bank” SA a cheltuielilor de judecată, inclusiv cele de asistență juridică, suma cărora va fi concretizată ulterior.

Cu stimă,

*Olivia Popa*

**Olivia Popa**

Lista actelor anexate:

- 1) Emailul din 17.06.2021 (copie);
- 2) Scrisoarea administratorului insolvenței C. Bîrsan, nr. LD/23-15 din 18.01.2024 (copie);
- 3) Scrisoarea Procuraturii mun. Chișinău din 10.07.2024 (copie);
- 4) Dovada plății taxei de timbru [*omis din Problemă*].

---

De la: <radu.urschi1997@icloud.com>  
Data: Joi, 17 iun. 2021 la 15:34  
Subiect: Fwd: Solicitarea de credit La Delicii SRL  
Către: <olivia.popa98@gmail.com>

Olivia, salut!

Avem noutăți super de la bancă. Vezi email mai jos. Am vorbit cu ei la telefon și au spus că gajul întreprinderii și garanția mea nu sunt suficiente. Trebuie să punem în gaj încă un activ de măcar 95k eur.

Hai să discutăm încă o dată dacă tu poți gaja apartamentul, doar până la procurarea și gajarea restaurantului nou în maxim 12 luni! E ff important pentru viitorul businessului nostru.

Radu

----- Forwarded message -----

**De la:** sucursala5@dgbank.md  
**Trimis:** Joi, 17 iun. 2021 la 11:46  
**Către:** radu.urschi1997@icloud.com  
**Cc:** ellaj@dgbank.md  
**Subiect:** Solicitarea de credit La Delicii SRL

Stimate dle Urschi,

Comitetul de Credit a aprobat sub condiție solicitarea dvs de credit.

Anexez proiectul contractului de credit pentru comentarii.

Rămânem la dispoziția DVS pentru orice clarificări!

 **2021-07 Contract credit**  
**La Delicii – draft1.docx**  
275K

Cu respect,



Alexandra Tomescu  
Director Sucursala nr. 5  
**B.C. „DG Bank” S.A.**  
Str. Kiev 10, mun. Chișinău  
MD-2012, Republica Moldova  
M: +373 691880000  
E: sucursala5@dgbank.md

*Corespunde versiunii  
originale din posta  
electronica.*

*Olivia Popa*

05.08.2024



**MINISTERUL JUSTIȚIEI AL REPUBLICII MOLDOVA**  
**UNIUNEA ADMINISTRATORILOR AUTORIZAȚI DIN MOLDOVA**  
**CORNELIU BÎRSAN**  
**ADMINISTRATOR AUTORIZAT**

mun. Chișinău, Str. Gh. Chibac, nr. 105  
 Tel.: + 373 785505454, email: [adm.c.birsan@gmail.com](mailto:adm.c.birsan@gmail.com)



LD/23-15

2.02.2024

**Olivia Popa**

MD - 2005, mun. Chișinău, str. Grigore Vieru 14, bl. 2, ap. 15

Stimată dnă Popa,

Cu referire la scrisoarea dvs din 10 ianuarie 2024, țin să vă informez că, din analiza actelor contabile, rulajelor bancare și altor înscrisuri și date electronice aflate la dispoziția mea, în calitate de administrator al insolabilității al „La Delicii” SRL în proces de insolabilitate, rezultă următoarea stare de fapt:

1. „La Delicii” SRL în proces de insolabilitate nu este proprietarul vreunui imobil, inclusiv în or. Vadul lui Vodă. Contracte de vânzare-cumpărare în acest sens nu au fost identificate.

2. Din mijloacele bănești acordate în calitate de credit debitorului insolubil „La Delicii” SRL de către BC „DG Bank” SA:

- circa 90.000 euro au fost cheltuite pentru achiziționarea materialelor de construcție și efectuarea lucrărilor de construcție la restaurantul din satul Butuceni – în perioada iulie 2021 – mai 2022;
- circa 50.000 euro au fost folosite pentru a acoperi diverse cheltuieli operaționale (salarii, chiria pentru restaurantul din satul Butuceni, plata impozitelor etc.) – în perioada septembrie 2022 – februarie 2023;
- echivalentul în MDL a sumei de 80.000 euro a fost transferat la 26.09.2022 ca avans, în baza contractului de antrepriză nr. c-09/2022s din 20.09.2022, pentru lucrări de construcție către „Bear Build” SRL, iar echivalentul în MDL a sumei de 70.000 euro a fost transferat la 11.10.2022 ca avans, în baza contractului de antrepriză nr. e-10/2022s din 05.10.2022, pentru cumpărarea și instalarea echipamentului către „RUL Impex” SRL. În afară de plata avansului, aceste contracte nu s-au executat, iar debitorul insolubil nu a beneficiat de careva bunuri, lucrări sau servicii de pe urma acestor contracte. S-a depistat că beneficiar efectiv al „Bear Build” SRL și „RUL Impex” SRL este Elena Urschi, soția lui Radu Urschi, fostul administrator al debitorului insolubil. La moment, pregătim actele pentru înaintarea unei acțiuni în recuperare a acestor sume de la aceste întreprinderi și repararea prejudiciului cauzat.
- echivalentul în MDL a sumei de 65.000 euro a fost transferat la 05.04.2023 la contul curent al lui Radu Urschi cu destinația „restituirea împrumutului cf. contract din 01.01.2019”. Într-adevăr, la acea dată „La Delicii” SRL înregistra o datorie de 135.000 euro față de Radu Urschi în baza contractului de împrumut 01/19 din 01.01.2019 prin care acesta finanța întreprinderea fără dobândă. Rulajul de fonduri arată că Radu Urschi într-adevăr a transferat către întreprindere echivalentul în MDL a sumei de 135.000 euro pe parcursul anilor 2019-2020. Conform clauzei 2.3 a contractului, împrumutătorul poate oricând solicita restituirea imediată, totală sau parțială, a împrumutului.

**Administratorul insolabilității**  
**„La Delicii” SRL**

**C. Bîrsan**

*Corespunde originalului. Olivia Popa*

05.08.2024



Procuratura Republicii Moldova

**Procuratura mun. Chișinău**

---

10.07.2024 nr. 877/24-7008

Olivia Popa  
Str. Grigore Vieru 14, bl. 2, ap. 15  
MD - 2005, mun. Chișinău

**Stimată Doamnă,**

Vă comunic că, în baza plângerii penale depuse de dumneavoastră la 13.06.2024 și a examinării probatoriului, Procuratura mun. Chișinău a emis ordonanța din 10.07.2024 privind pornirea urmăririi penale pe cauza nr. 20224130620sim pe faptul săvârșirea infracțiunii prevăzute de art. 196 din Codul penal, și anume cauzarea de daune materiale prin înșelăciune sau abuz de încredere.

Numitul Radu Urschi a fost recunoscut în calitate de bănuț în cauza respectivă și la moment se află în căutare internațională.

**Cu respect,**

**Procuror în Procuratura mun. Chișinău**

**Vlada Secrieru**

*Corespunde originalului. Olivia Popa*

05.08.2024

Dosar nr. 23-10sim/2024  
2-002954-55-87-10042024  
Judecător Victoria Volcinski

15.09.2024

**Reclamant:** **Olivia Popa**  
Email: olivia.popa98@gmail.com  
**Pârât:** **Banca Comercială "DG Bank" S.A.**  
Email: av.earama@gmail.com  
**Intervenienţi  
accesorii:** **„La Delicii” SRL în proces de insolabilitate**  
Prin: **C. Bîrsan, administrator al procesului de insolabilitate**  
Email: adm.c.birsan@gmail.com  
**Radu Urschi**  
Email: radu.urschi1997@icloud.com  
**Notarul Elena Donici**  
Str. Gh. Chibac, nr. 56, of. 1  
Mun. Chişinău, MD-2006, Republica Moldova

#### DEMERS

##### de scoatere a cererii de pe rol

1. La 9.09.2024 instanţa de judecată a emis încheierea de a primi spre examinare acţiunea reconvenţională („**Acţiunea Reconvenţională**”) a Reclamantei Olivia Popa cu privire la constatarea nulităţii absolute a contractului de ipotecă nr.780 din 05.07.2021 dintre BC „DG Bank” SA şi Olivia Popa şi rectificarea registrului bunurilor imobile prin radierea ipotecii BC „DG Bank” SA în privinţa bunului imobil cu numărul cadastral 01004190.150.02.15.

2. Prin prezentul Pârâtul BC „DG Bank” SA solicită instanţei scoaterea de pe rol a Acţiunii Reconvenţionale. Conform art. 267 lit. k<sup>1</sup>) din Codul de procedură civilă („**CPC**”), instanţa judecătorească scoate cererea de pe rol în cazul în care, în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare, se constată că reclamantul nu a achitat taxa de stat şi/sau de taxa de timbru în cuantumul prevăzut de lege.

3. Deşi Reclamanta a invocat scutirea, în calitate de consumator, conform art. 5 şi pct. 1.1.8 din anexa nr. 2 la Legea nr. 213/2023 a taxei de stat, în realitate dânsa nu are calitate de consumator. La data încheierii Contractului de Ipotecă dna Popa era salariat al „La Delicii” SRL şi asociat care deţinea 35% din capital (după cum o confirmă extrasul din registrul de stat al persoanelor juridice, Anexa R3). Prin urmare, atunci când dna Popa a intrat în relaţii contractuale cu Pârâtul BC „DG Bank” SA, ea nu întrunea condiţiile art. 3 alin. (1) din Codul civil pentru a fi consumator. Acest articol dispune: „*Are calitatea de consumator orice persoană fizică care, în cadrul unui raport juridic civil, acţionează predominant în scopuri ce nu ţin de activitatea de întreprinzător sau profesională.*” Or, ea a încheiat Contractul de Ipotecă în scopuri care ţineau de activitatea ei de întreprinzător ca asociat al întreprinderii şi pentru a susţine dezvoltarea întreprinderii.

4. Pentru o valoare a acţiunii de 2.319.540 lei<sup>1</sup> (valoarea ipotecii supuse radierii ca urmare a rectificării) taxa de stat datorată este de **61.940,78 lei** conform pct. 1.1.3 din anexa nr. 1 la Legea nr. 213/2023.

**În lumina celor expuse mai sus**, precum şi în temeiul art. 267 lit. k<sup>1</sup>) din Codul de procedură civilă:

##### ***Solicităm respectuos Onoratei Instanţe:***

1. Scoaterea de pe rol a acţiunii reconvenţionale a Reclamantei Olivia Popa împotriva BC „DG Bank” SA cu privire la constatarea nulităţii absolute a contractului şi rectificarea registrului.

*E. Arama*

**Din numele BC „DG Bank” SA**

E. Aramă, avocată

Anexă: extrasul 98153sim din 14.06.2021 din Registrul de stat al persoanelor juridice (Anexa R3).

<sup>1</sup> Valoarea de piaţă a bunului ipotecat de 120.000 euro la rata de schimb a BNM la 05.08.2024 – MDL 19,3295 = 1 EUR.

**AGENȚIA SERVICII PUBLICE**  
 Departamentul înregistrare și licențiere a unităților de drept  
**EXTRAS**  
**din Registrul de stat al persoanelor juridice**  
 Nr. 98153sim data 14.06.2021

Denumirea completă: "LA DELICII" Societate cu Răspundere Limitată  
 Denumirea prescurtată: "LA DELICII" S.R.L.  
 Forma juridică de organizare: Societate cu răspundere limitată,  
 Numărul de identificare de stat și codul fiscal (IDNO): 10024432299005  
 Data înregistrării de stat: 22.02.2018  
 Modul de constituire: nou creată.  
 Sediul: MD-3552, s. Butuceni, r. Orhei, Republica Moldova.  
 Obiectul principal de activitate:  
 1. Restaurante  
 2. Activități de alimentație (catering) pentru evenimente  
 3. Baruri și alte activități de servire a băuturilor  
 4. Fabricarea de mâncăruri preparate  
 5. Fabricarea pâinii; fabricarea prăjiturilor și a produselor proaspete de patiserie  
 6. Fabricarea biscuiților și pișcoturilor; fabricarea prăjiturilor și a produselor conservate de patiserie  
 7. Fabricarea macaroanelor, tăițelilor, cuș-cuș-ului și a altor produse făinoase similare  
 8. Fabricarea altor produse alimentare n.c.a.  
 9. Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare, băuturi și tutun  
 10. Comerț cu amănuntul prin intermediul caselor de comenzi sau prin Internet  
 11. Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse nealimentare

Capitalul social: 1000 lei

Administrator:

URSCHI RADU IDNP 20138001713321

Asociați :

- |  |
|--|
| 1. URSCHI RADU IDNP 20138001713321, partea socială 650 lei, ce constituie 65%. |
| 2. POPA OLIVIA IDNP 20158002900125, partea socială 350 lei, ce constituie 35%. |

Beneficiari efectivi: URSCHI RADU cota 65%,  
 POPA OLIVIA cota 35%

activă:

Prezentul extras este eliberat în temeiul art.34 al Legii nr.220-XVI din 19 octombrie 2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali și confirmă datele din Registrul de stat la data de: 14.06.2021.

Registrator în domeniul  
 înregistrării de stat

Digitally signed by Stratila Dumitrita  
 Date: 2021.06.14 15:51:48 EEST  
 Reason: MoldSign Signature  
 Location: Moldova



Dumitrița Stratilă

Date cu caracter personal

[certificarea copiei de către avocat omisă]

Dosar nr. 23-10sim/2024  
2-002954-55-87-10042024  
Judecător Victoria Volcinschi

15.09.2024

<b>Reclamant:</b>	<b>Olivia Popa</b> Email: olivia.popa98@gmail.com
<b>Pârât:</b>	<b>Banca Comercială "DG Bank" S.A.</b> Email: av.earama@gmail.com
<b>Intervenienţi accesorii:</b>	<b>„La Delicii” SRL în proces de insolabilitate</b> Prin: <b>C. Bîrsan, administrator al procesului de insolabilitate</b> Email: adm.c.birsan@gmail.com <b>Radu Urschi</b> Email: radu.urschi1997@icloud.com <b>Notarul Elena Donici</b> Str. Gh. Chibac, nr. 56, of. 1 Mun. Chişinău, MD-2006, Republica Moldova

#### EXCEPȚIE DE TARDIVITATE

1. La 9.09.2024 instanța de judecată a emis încheierea de a primi spre examinare acțiunea reconvențională („**Acțiunea Reconvențională**”) a Reclamantei Olivia Popa cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de ipotecă nr.780 din 05.07.2021 dintre BC „DG Bank” SA și Olivia Popa și rectificarea registrului bunurilor imobile prin radierea ipotecii BC „DG Bank” SA în privința bunului imobil cu numărul cadastral 01004190.150.02.15.

Pârâtul prin prezenta invocă Excepția de tardivitate față de Acțiunea Reconvențională și solicită Onoratei Instanțe respingerea acesteia, ca fiind **tardivă**, conform art. 186<sup>1</sup> CPC.

2. Deși reclamanta reconvențională afirmă că acțiunea în nulitate ține de nulitatea absolută, ea nu este altceva decât o deghizare a acțiunii în nulitate relativă pentru dol în sensul art. 341 din Codul civil, care include toate formele de înșelăciune la încheierea unui act juridic civil, indiferent de faptul dacă el constituie o faptă penală sau nu. Potrivit art. 345 alin. (1) din Codul civil, persoana îndreptățită are dreptul să invoce anulabilitatea actului juridic pentru temeiul prevăzut la art. 341 în termen de 6 luni de la data când a aflat sau trebuia să afle despre temeiul anulabilității, adică chiar din data încheierii Contractului de Ipotecă. Acest termen a expirat la 6 ianuarie 2022. De asemenea, în Acțiunea Reconvențională reclamanta Olivia Popa nu invocă încălcarea unei dispoziții legale care ocrotește un interes general, ci una care ocrotește **un interes particular** în sensul art. 327 al Codului civil, deoarece ea se plânge de faptul că consimțământul ei privat a fost viciat, **fără a fi afectate interesele patrimoniale ale societății în general**.

3. În acest sens, invocăm și jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, care statuează clar că dreptul de acces la justiție nu poate fi absolut. Conform Curții, termenele de prescripție servesc mai multor scopuri importante, și anume să asigure securitatea juridică și caracterul final, să protejeze potențialii pârâți de pretenții învechite (...) și să prevină nedreptatea care ar putea apărea dacă instanțele ar fi obligate să decidă asupra evenimentelor care au avut loc în trecutul îndepărtat (*Bogdel contra Lituaniei*, 26 februarie 2016, § 79).

**DREPT PENTRU CARE**, în temeiul circumstanțelor de drept și de fapt menționate mai sus în prezenta cerere:

#### **Solicităm Onoratei Instanțe:**

1. Să admită Excepția de Tardivitate invocată de Pârât; și
2. Să respingă Acțiunea Reconvențională înaintată de Reclamant, ca fiind tardivă printr-o încheiere judecătorească motivată.

*E. Arama*

Din numele BC „DG Bank” SA  
E. Aramă, avocată

## JUDECĂTORIA CHIȘINĂU SEDIUL CENTRU

Bd. Ștefan ce Mare și Sfânt 162, mun. Chișinău, MD-2004, R. Moldova

Dosar nr. 23-10sim/2024  
2-002954-55-87-10042024  
Judecător Victoria Volcinschi

28 octombrie 2024

**Reclamant:** Olivia Popa  
**Pârât:** Banca Comercială "DG Bank" S.A.  
**Intervenienți**  
**accesorii:** „La Delicii” SRL în proces de insolabilitate  
Prin: C. Bîrsan, administrator al procesului de insolabilitate

Radu Urschi

Notarul Elena Donici

### OBIECȚII

#### la Demersul de scoatere a cererii de pe rol și la Excepția de tardivitate

Reclamantul reconvențional prezintă următoarele obiecții:

1. Privitor la Demersul BC „DG Bank” SA de scoatere a cererii de pe rol, insist asupra scutirii de la taxa de stat. Eu niciodată nu am încheiat Contractul de Ipotecă ca întreprinzător, nefiind înregistrată ca întreprinzător. Faptul că dețin o parte socială în capitalul unei întreprinderi nu mă poate califica drept întreprinzător și nu mă lipsește de calitatea de consumator în sensul art. 3 al Codului civil. Solicit, așadar, respingerea demersului respectiv.

2. Privitor la Excepția de Tardivitate ridicată de BC „DG Bank” SA, subliniez că pretenția formulată în instanța de judecată și temeiul acțiunii este anume de constatare a nulității absolute, iar nu a nulității relative. Instanța trebuie să examineze acțiunea în modul în care a fost formulată de reclamantul reconvențional. Mai mult, potrivit art. 60 alin. (4) din Codul de procedură civilă: „*Instanța judecătorească nu este în drept să modifice din oficiu temeiul sau obiectul acțiunii.*” O eventuală recalificare de către instanță a acțiunii înaintate de către mine ar încălca, prin urmare, principiul fundamental al disponibilității părții în drepturile procedurale.

3. În orice caz, chiar dacă acțiunea reconvențională ar fi fost o acțiune în nulitate relativă și s-ar fi aplicat prescripția extinctivă de 6 luni (*quod non*), acesta ar începe să curgă doar din data când am aflat despre pornirea urmăririi penale pe faptele lui Radu Urschi, adică din 16.07.2024, eu primind răspunsului de la procuratură pe 15.07.2024. Prin urmare, pretinsul termen de prescripție extinctivă nici nu a expirat.

Urmare a celor expuse,

SOLICIT:

1. Respingerea Demersului de scoatere a cererii de pe rol în privința Acțiunii Reconvenționale;
2. Respingerea Excepției de Tardivitate în privința Acțiunii Reconvenționale.

Cu stimă,

*O. Popa*

Olivia Popa



**COMPETIȚIA NAȚIONALĂ DE Scriere a memoriilor și  
Prezentare a pledoariilor**

**PENTRU STUDENȚII DE LA Drept din Republica Moldova**

**SARCINA**

Dosar nr. 23-10sim/2024  
2-002954-55-87-10042024

**ÎNCHEIERE**

4 noiembrie 2024

mun. Chișinău

Judecătorul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru Victoria Volcinski, având în procedură cererea de chemare în judecată înaintată de către BC „DG Bank” SA împotriva Oliviei Popa, intervenient accesoriu „La Delicii” SRL în proces de insolabilitate, cu privire la transmiterea silită în posesie a bunului imobil ipotecat și compensarea cheltuielilor de judecată, precum și acțiunea reconvențională a Oliviei Popa împotriva BC „DG Bank” SA, intervenienți accesorii „La Delicii” SRL în proces de insolabilitate, Radu Urschi și notarul Elena Donici, cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de ipotecă și rectificarea registrului bunurilor imobile prin radierea ipotecii,

Pentru o mai bună pregătire a cauzei, după examinarea cererilor, demersurilor și obiecțiilor participanților la proces și audierea opiniilor acestora,

**DISPUNE:**

1. Se stabilește termen reclamantului reconvențional Olivia Popa până la data de 31 ianuarie 2025 pentru depunerea poziției proprii motivate în drept și în fapt pe următoarele întrebări care au importanță pentru judecarea cauzei:

a) în cadrul soluționării excepției de tardivitate, poate instanța de judecată să recalifice din punct de vedere juridic acțiunea reconvențională introdusă de dna Olivia Popa, din acțiune în nulitate absolută în acțiune în nulitate relativă? În special, această recalificare încalcă limitele principiului rolului diriguitor al instanței de judecată?

b) în cadrul soluționării demersului de scoatere a cererii de pe rol, are reclamanta reconvențională, dna Olivia Popa, calitate de consumator în cadrul raportului juridic material litigios (raportul contractual de ipotecă contestat)?

c) în ipoteza în care instanța de judecată va califica acțiunea reconvențională ca o acțiune în nulitate relativă, supusă prescripției extinctive, la care dată a început să curgă termenul de prescripție extinctivă și când el a expirat?

2. Se stabilește termen pârâtului reconvențional BC „DG Bank” SA până la data de 7 martie 2025 depunerea poziției proprii motivate în drept și în fapt pe întrebările menționate la

pct. 1. Instanța va asigura transmiterea Memoriului reclamantului către pârât pe cale electronică în timp util după recepționarea de la reclamant.

3. La această etapă nu se așteaptă ca părțile să-și prezinte poziția asupra altor aspecte decât cele menționate la pct. 1.

4. Fiecare parte își va formula poziția într-un singur document intitulat Memoriu, care trebuie să respecte exigențele stabilite în Regulile Competiției.

5. Memoriile vor fi depuse cel târziu în ultima zi a termenului stabilit în prezenta încheiere, în format Word și PDF, prin poștă electronică, la adresa: mootcourt@ncsc-moldova.org<sup>3</sup>.

6. Se stabilește ședința de audiere a părților pe marginea întrebărilor menționate la pct. 1 la data de 5 aprilie 2025.

Președintele ședinței

Judecător

*V. Volcinski*

Victoria VOLCINSCHI

---

<sup>3</sup> Notă de la Organizatori: Conform Codului de procedură civilă, actul depus de o parte prin e-mail trebuie semnat cu semnătură electronică avansată calificată. Având în vedere natura educațională a prezentei Probleme, o asemenea condiție nu se va aplica echipelor la întocmirea Memoriului. Echipele își pot scrie doar numele sau pot semna și scana pagina cu semnături.