Dosarul nr. **25r-48/26** Judecătoria Orhei (sediul Central)
judecător Alina Balan

D E C I Z I E
29 iunie 2026
Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord
În componenţa
Preşedintele completului, judecător Stanislav Grosu
Judecătorii Alina Țihonschi, Mariana Sajin

Examinând, fără citarea părților, recursurile declarate de Oprea Vasile prin intermediul avocaților Dmitric Anatolie și Filip Igor, Oprea Vasile, Balan Carolina, OCN „Mold Credit" SRL și executorul judecătoresc Țărnă Victoria împotriva încheierii Judecătoriei Orhei (sediul Central) din 23.03.2026, în cadrul contestației actului executorului judecătoresc depusă de reprezentantul SRL „Tesco Market" împotriva OCN „Mold Credit" SRL și Oprea Vasile, intervenient accesoriu, executorul judecătoresc Țărnă Victoria cu privire la anularea procesului-verbal privind petrecerea licitației din 2 decembrie 2024 de către executorul judecătoresc Țărnă Victoria de vânzare a imobilului ipotecat și anularea raportului de evaluare în baza cărui a fost stabilit prețul vânzării, prin care contestația a fost admisă parțial,-

a constatat:

La data de 16 decembrie 2024, SRL „Tesco Market", reprezentat de către dl Margina Alexandru, s-a adresat în judecată cu o cerere prin care a solicitat anularea procesului-verbal privind petrecerea licitației din 2 decembrie 2024 de către executorul judecătoresc Țărnă Victoria de vânzare a imobilului ipotecat și anularea raportului de evaluare în baza cărui a fost stabilit prețul vânzării.

În motivarea cererii, a indicat că, la 02 decembrie 2024, executorul judecătoresc Țărnă Victoria a organizat o licitație de vânzare a imobilului ipotecat de către Margină Alexandru. Însă, Victoria Țarină nu a licitat imobilul conform procedurii legale: ea nu a înștiințat debitorul gajist sau cel puțin nu s-a asigurat că acesta a fost citat/notificat legal și nu i s-a oferit lui Margină Alexandru dreptul de a fi primul cumpărător (prioritar) la licitație, s-a vândut imobilul la un preț neavantajos, în baza unui raport de evaluare despre care debitorul-gajist nu știa, astfel, ignorându-se complet raportul existent, curent făcut de debitor.

Reclamantul a indicat că executorul judecătoresc Țărnă Victoria nu a aplicat dispozițiile legale în speță prevăzute de Codul de executare și Codul Civil, și anume nu a ținut cont de faptul că acest imobil supus vânzării la licitație este litigios și se judecă în instanța de judecată datoria lui Margină Alexandru și SRL „Tesco Market" față de OCN „Moldcredit" SRL, precum și transmiterea drepturilor de creditorgajist lui Oprea Vasile. Dar este și un proces penal pe această datorie litigioasă.

La data de 18.02.2025, Margină Alexandru a depus cerere privind modificarea obiectului contestației depuse împotriva acțiunilor executorului judecătoresc.

Prin cererea de modificare a obiectului contestației s-a solicitat anularea procesului-verbal al licitației din 04.12.2024, al licitației desfigurare la data de 02.12.2024, cu privire la comercializarea bunului ipotecat format din teren agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1292 ha, construcție cu modul de folosință construcție agricolă, agroindustrială, cu nr. cadastral *****și construcție cu modul de folosință construcție agricolă, agroindustrială, înregistrată cu nr. cadastral *****și anularea raportului de evaluare nr. 1CF 42-10/2024 din 28.10.2024 al

construcției agricole, cu construcție agricolă zootehnică și teren aferent, nr. cadastral *****, ***** (01-02).

La data de 20.03.2025, reclamantul a fost depusă o contestație concretizată, prin care s-a solicitat: anularea procesului-verbal al licitației din 02.12.2024, al licitației desfășurate la data de cu privire la comercializarea bunului ipotecat format din teren agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1292 ha, construcție cu modul de folosință construcție agricolă, agroindustrială, cu nr. cadastral *****și construcție cu modul de folosință construcție agricolă, agroindustrială, înregistrată cu nr. cadastral *****.02; anularea raportului de evaluare nr. ICF 42-10/2024 din 28.10.2024 al construcției agricole, cu construcție agricolă zootehnică și teren aferent, nr. cadastral *****, ***** (01-02); declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479, a bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****, ***** (01- 02); Declararea nulității contractului de locațiune nr. 1-475 din 12.12.2024, a bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****, ***** (01-02); Radierea, din Registrul Bunurilor Imobile nr.8015216348, a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****, ***** (01-02) înregistrat pe numele Balan Carolina Nicolae (a.n. *****) IDNP: ***** și radierea, din Registrul Bunurilor Imobile nr. 8015216348, a grevării bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****, ***** (01-02), cu contractul de locațiune nr.1-475 din 12.12.2024, titular al grevării - Gagiu Radu Valentin.

Soluția primei instanțe:

Prin încheierea Judecătoriei Orhei (sediul Central) din 23.03.2026, Contestația depusă de reprezentantul SRL „Tesco Market", Margina Alexandru împotriva OCN „Mold Credit" SRL și Oprea Vasile, intervenient accesoriu, executorul judecătoresc Țărnă Victoria cu privire la anularea procesului-verbal privind petrecerea licitației din 2 decembrie 2024 de către executorul judecătoresc Țărnă Victoria de vânzare a imobilului ipotecat și anularea raportului de evaluare în baza căruia a fost stabilit prețul vânzării și radierea înscrierilor din Registrul Bunurilor Imobile a fost admisă parțial:

- ✓ S-a anulat procesul-verbal cu privire la licitația din 2 decembrie 2024 petrecută de către biroul executorului judecătoresc Țărnă Victoria prin care au fost vândute bunurile imobile: terenul cu nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,1292 ha, situat în extravilanul satului *****; construcția cu cadastral *****și nr. cadastral *****situat în extravilanului satului *****,
- ✓ S-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare la licitație nr.1-479 din 04.12.2024 a bunurilor imobile cu nr.cadastral ***** cu suprafața 0,1292 ha, situat în extravilanul satului *****; construcția cu cadastral *****și nr. cadastral *****situat în extravilanului satului *****.

Solicitarea recurentului:

La 03.04.2026, Balan Carolina prin intermediul avocatului stagiar Munteanu Maria, Oprea Vasile prin intermediul avocatului Dmitric Anatolie, Oprea Vasile prin intermediul avocatului Filip Igor au depus cereri de recurs împotriva încheierii Judecătoriei Orhei (sediul Central) din 23.03.2026.

La 06.04.2026, OCN „Mold Credit" SRL, Oprea Vasile și Balan Carolina au depus cereri de recurs împotriva încheierii Judecătoriei Orhei (sediul Central) din 23.03.2026.

La 08.04.2026, executorul judecătoresc Țărnă Victoria a depus cerere de recurs împotriva încheierii Judecătoriei Orhei (sediul Central) din 23.03.2026.

În esență, recurenții au solicitat casarea încheierii Judecătoriei Orhei (sediul Central) din 23.03.2026 cu remiterea cauzei spre rejudecare.

Potrivit art.425 Cod de procedură civilă, termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la comunicarea încheierii. Astfel, recursurile au fost declarate în

termen, or încheierea contestată a fost expediată în adresa recurenților la data de 23.03.2026 potrivit scrisorii de expediere a actului judecătoresc (f.d. 113).

Argumentele părţilor:

În motivarea cererii de recurs depusă de către Balan Carolina prin intermediul avocatului stagiar Muntean Maria, ultima a invocat faptul că instanța de fond a interpretat eronat circumstanțele esențiale ale cauzei și a pronunțat o soluție neîntemeiată, admițând parțial contestația înaintată de reprezentantul „Tesco Market" SRL – Margina Alexandru privind anularea procesului-verbal al licitației din 02 decembrie 2024, desfășurată de executorul judecătoresc Țărnă Victoria, și dispunând anularea procesului-verbal de licitație și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-479 din 04 decembrie 2024.

Recurenta susține că instanța de fond a aplicat și interpretat greșit normele de drept material privind efectele contractului de cesiune a creanței nr. 1 din 02 octombrie 2024, încheiat între OCN „Moldcredit" SRL și Oprea Vasile, care a constituit fundamentul soluției adoptate.

Recurenta relevă că instanța de fond a preluat în mod necritic constatarea instanței de apel din Decizia din 20 februarie 2025, potrivit căreia contractul de cesiune a creanței ar fi lovit de nulitate absolută, fără a examina în mod direct și independent efectele juridice ale acestuia asupra procedurii de executare silită, asupra organizării licitației din 02 decembrie 2024 și asupra contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-479 din 04 decembrie 2024.

Recurenta subliniază că instanța de fond a omis să analizeze legalitatea actelor executorului judecătoresc și condițiile în care a fost desfășurată licitația publică, precum și validitatea actului de adjudecare, limitându-se la argumentul nulității contractului de cesiune.

Totodată, instanța de fond a anulat contractul de vânzare-cumpărare fără a examina calitatea de bună-credință a adjudecatarului Balan Carolina, deși această circumstanță era esențială pentru stabilirea stabilității circuitului civil și a efectelor juridice ale vânzării realizate în cadrul unei proceduri publice de executare silită.

Recurenta menționează că nulitatea contractului de cesiune produce efecte exclusiv între părțile acestuia, respectiv Oprea Vasile și OCN „Moldcredit" SRL, și nu poate fi opusă unui terț dobânditor de bună-credință, care a participat la o licitație publică organizată de un executor judecătoresc și s-a bazat pe aparența de legalitate a actelor procedurale.

În acest sens, recurenta invocă faptul că la data organizării licitației din 02 decembrie 2024, Oprea Vasile deținea o aparență legitimă de creditor, acționând în baza unui contract de cesiune neanulat la acel moment, iar executorul judecătoresc și adjudecatarul au acționat cu bună-credință, în baza aparenței de drept create de actele existente.

De asemenea, recurenta susține că instanța de fond a ignorat faptul că anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-479 din 04 decembrie 2024 afectează direct dreptul de proprietate al unui terț de bună-credință, ceea ce contravine principiului stabilității raporturilor juridice și securității circuitului civil.

Recurenta consideră că instanța de fond a acordat prioritate unui viciu formal privind succesiunea creditorilor, în detrimentul protecției dreptului de proprietate al adjudecatarului și al finalității procedurii de executare silită, deși nulitatea cesiunii nu poate produce efecte asupra drepturilor dobândite de terți în cadrul unei proceduri publice.

Totodată, recurenta susține că instanța de fond nu a examinat cauza sub toate aspectele, nu a apreciat complet probele administrate și nu a răspuns argumentelor esențiale invocate de părți, ceea ce echivalează cu o motivare insuficientă a actului judecătoresc.

În acest context, recurenta invocă încălcarea art. 263 din Codul de procedură civilă, care impune obligativitatea motivării clare, complete și coerente a hotărârii, cu analiza tuturor probelor și argumentelor relevante.

De asemenea, recurenta face trimitere la jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, în special cauza *Hiro Balani c. Spaniei*, precum și la cauzele *Boldea c. României* și *Helle c. Finlandei*, din care rezultă obligația instanțelor de a răspunde în mod efectiv și explicit la argumentele esențiale ale părților, în vederea asigurării dreptului la un proces echitabil, garantat de art. 6 §1 CEDO.

Recurenta mai arată că o hotărâre judecătorească este motivată corespunzător doar în măsura în care permite părților să înțeleagă raționamentul instanței și să își exercite efectiv dreptul la apel sau recurs.

În concluzie, recurenta consideră că încheierea contestată nu întrunește exigențele unei motivări legale și complete, întrucât nu reflectă o analiză efectivă a probelor și nu răspunde argumentelor esențiale invocate în cauză, ceea ce atrage nelegalitatea acesteia.

În motivarea cererii de recurs depusă de către Oprea Vasile prin intermediul avocatului Dmitric Anatolie, ultimul a reținut că instanța de fond a apreciat eronat circumstanțele relevante pentru justa soluționare a cauzei și a pronunțat o soluție neîntemeiată, admițând contestația înaintată de reprezentantul „Tesco Market" SRL – Margina Alexandru privind anularea procesului-verbal al licitației din 02 decembrie 2024, desfășurată de executorul judecătoresc Țărnă Victoria, și dispunând anularea acestuia, precum și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479 din 04 decembrie 2024.

Recurentul susține că instanța de fond a interpretat și aplicat greșit normele de drept material referitoare la întinderea efectelor contractului de cesiune a creanței nr. 1 din 02 octombrie 2024, încheiat între OCN „Moldcredit" SRL și Oprea Vasile.

Recurentul relevă că instanța de fond și-a fundamentat soluția în mod exclusiv pe constatările instanței de apel din Decizia din 20 februarie 2025, fără a analiza în mod independent validitatea contractului de cesiune, legalitatea desfășurării licitației din 02 decembrie 2024 și valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-479 din 04 decembrie 2024.

Or, instanța de fond nu a indicat care normă imperativă ar fi fost încălcată prin încheierea contractului de cesiune, deși cesiunea de creanță între o persoană juridică și o persoană fizică este permisă de lege, nefiind demonstrată existența unei cauze de nulitate întemeiate pe încălcarea ordinii publice sau a bunelor moravuri.

De asemenea, recurentul susține că instanța de fond a preluat în mod necritic constatări dintr-o hotărâre anterioară, fără a examina în mod propriu și direct efectele juridice ale cesiunii asupra procedurii de executare silită și asupra actelor de executare contestate. Această abordare este contrară exigențelor de motivare prevăzute de art. 239 CPC.

Recurentul mai arată că instanța de fond nu a demonstrat în ce mod pretinsa nulitate a cesiunii ar fi influențat desfășurarea licitației, participarea la aceasta sau stabilirea prețului de adjudecare. În lipsa unei influențe directe și a unui prejudiciu concret asupra procedurii de executare, anularea licitației apare ca fiind nejustificată.

Totodată, recurentul susține că, la data organizării licitației din 02 decembrie 2024, Oprea Vasile deținea un titlu juridic valabil (contractul de cesiune), care beneficia de prezumția de legalitate, nefiind desființat la acel moment printr-o hotărâre definitivă. Prin urmare, atât executorul judecătoresc Țărnă Victoria, cât și adjudecatarul Balan Carolina au acționat în baza unei aparențe legitime de drept.

Recurentul subliniază că instanța de fond nu a analizat buna-credință a adjudecatarului, deși aceasta este esențială pentru asigurarea stabilității circuitului civil și a securității raporturilor juridice. Ignorarea acestui aspect conduce la un dezechilibru juridic și la posibilitatea afectării retroactive a unor acte de executare silită desfășurate în condiții de legalitate aparentă.

În opinia recurentului, instanța de fond a considerat în mod eronat că nulitatea cesiunii atrage automat desființarea actelor de executare efectuate ulterior, ignorând principiul separației efectelor juridice între raportul de cesiune și procedura de executare silită.

Or, la data desfășurării licitației, Oprea Vasile acționa în baza unui act juridic care se bucura de prezumția de validitate, iar anularea ulterioară a acestuia nu poate afecta retroactiv actele de executare realizate cu respectarea procedurii legale și în baza aparenței de drept existente la acel moment.

Recurentul susține că instanța de fond a acordat prioritate unui pretins viciu formal de succesiune a creditorilor în detrimentul dreptului de proprietate al unui terț de bună-credință și al principiului finalității executării silite. Nulitatea cesiunii produce efecte exclusiv între părțile contractului, respectiv Oprea Vasile și OCN „Moldcredit" SRL, fără a putea afecta dreptul real dobândit de adjudecatar în cadrul unei licitații publice.

De asemenea, recurentul consideră că instanța de fond nu a examinat cauza în mod complet, obiectiv și multiaspectual, ignorând probele administrate și argumentele esențiale ale părților, ceea ce echivalează cu o motivare insuficientă a actului judecătoresc.

Această omisiune contravine prevederilor art. 263 CPC, care impun obligativitatea motivării clare și complete a hotărârii, cu analiza probelor și a argumentelor relevante.

În susținerea poziției sale, recurentul invocă jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, în special cauza *Hiro Balani c. Spaniei*, precum și cauzele *Boldea c. României* și *Helle c. Finlandei*, din care rezultă obligația instanțelor de a răspunde efectiv argumentelor esențiale ale părților, în conformitate cu art. 6 §1 CEDO.

Recurentul arată că o hotărâre judecătorească este considerată motivată corespunzător atunci când permite părților să înțeleagă raționamentul instanței și să își exercite efectiv dreptul la cale de atac.

În concluzie, recurentul consideră că încheierea recurată nu întrunește exigențele unei motivări legale și complete, întrucât nu reflectă o analiză reală a probelor administrate și nu răspunde argumentelor esențiale invocate în cauză, ceea ce atrage nelegalitatea acesteia.

În motivarea cererii de recurs depusă de către Oprea Vasile prin intermediul avocatului Dmitric Anatolie, ultimul a invocat faptul că soluția pronunțată de Judecătoria Orhei, sediul Central, este afectată de vicii esențiale de legalitate și motivare, care pun sub semnul îndoielii temeinicia actului jurisdicțional emis.

În primul rând, recurentul susține că instanța de fond a admis spre examinare cererea de chemare în judecată în lipsa dovezii achitării taxei de stat și a timbrului judiciar și fără existența unei cereri motivate de scutire de la plata acestora, precum și fără o încheiere prin care instanța să se fi pronunțat asupra scutirii. În aceste condiții, admiterea cererii contravine dispozițiilor art. 83–85, 166 și 167 CPC RM, întrucât achitarea taxei de stat constituie o condiție imperativă de exercitare a acțiunii civile. Or, ignorarea acestor cerințe atrage nelegalitatea actelor procedurale subsecvente și afectează legalitatea întregii proceduri.

În al doilea rând, recurentul invocă aplicarea eronată de către instanța de fond a instituției nulității absolute, prin raportare la art. 328 Cod civil, fără o analiză corespunzătoare a condițiilor prevăzute de art. 331 alin. (5)–(7) Cod civil. Instanța s-a limitat la o constatare declarativă a

nulității, fără a se pronunța expres asupra efectelor juridice ale acesteia în limitele investirii și fără a identifica în mod concret norma imperativă încălcată.

Recurentul subliniază că, potrivit art. 331 Cod civil, instanța nu se poate limita la constatarea nulității, ci este obligată să analizeze consecințele juridice ale acesteia, inclusiv sub aspectul restituirii prestațiilor și al efectelor față de terți. Or, în speță, o asemenea analiză lipsește, ceea ce denotă o motivare incompletă și o aplicare defectuoasă a normelor de drept material.

În al treilea rând, recurentul arată că actul judecătoresc contestat produce efecte asupra unor persoane care nu au fost atrase în proces, deși acestea sunt direct afectate de soluția pronunțată. Astfel, la organizarea licitației de către executorul judecătoresc Țărnă Victoria s-a constatat existența unor interdicții aplicate de alți executori judecătorești, iar ulterior au fost efectuate plăți în contul stingerii unor creanțe chirografare. Instanța de fond nu a examinat efectele concrete ale acestor operațiuni și nici consecințele juridice ale anulării actelor asupra terților implicați.

Recurentul mai invocă aplicarea eronată a dispozițiilor art. 764 Cod civil, instanța de fond reținând în mod formal aceste prevederi, fără a analiza corect efectele contractului de cesiune a creanței nr. 1 din 02 octombrie 2024. În opinia recurentului, cesionarul a dobândit toate drepturile creditorului cedent, inclusiv dreptul de a continua procedura de executare silită în stadiul în care aceasta se afla, fără reluarea formalităților deja îndeplinite.

În acest context, recurentul susține că instanța a interpretat greșit efectele cesiunii, ignorând principiul subrogării legale în drepturile creditorului și continuitatea procedurii de executare.

De asemenea, recurentul relevă că instanța de fond a emis un act intitulat „încheiere”, prin care a dispus, în esență, nulitatea absolută a unui act juridic, deși, potrivit art. 269 CPC RM, încheierea judecătorească este un act procesual prin care se soluționează incidente procedurale, fără a se tranșa fondul raportului juridic. În schimb, constatarea nulității unui act juridic aparține hotărârii judecătorești, în sensul art. 236 și următoarele CPC RM. Această confuzie între tipurile de acte judiciare generează incertitudine juridică și afectează legalitatea actului emis.

Totodată, recurentul susține că instanța de fond a reținut nulitatea absolută a contractului de cesiune fără a indica în mod concret norma imperativă încălcată și fără a demonstra afectarea unui interes general sau a ordinii publice, așa cum impun dispozițiile art. 327–328 Cod civil. Simpla trimitere la jurisprudență nu poate substitui obligația de motivare a soluției.

În plus, existența unor soluții judiciare anterioare contradictorii cu privire la valabilitatea cesiunii, fără o analiză clară și coerentă în prezenta cauză, amplifică incertitudinea juridică și afectează previzibilitatea actului de justiție.

În concluzie, recurentul consideră că încheierea recurată este nelegală, insuficient motivată și pronunțată cu încălcarea normelor procedurale și materiale aplicabile, fiind afectată de erori de drept și de o analiză incompletă a circumstanțelor cauzei, motiv pentru care se impune casarea acesteia.

În motivarea cererii de recurs depusă de către OCN „Mold Credit” SRL, ultima a invocat faptul că încheierea pronunțată de Judecătoria Orhei, sediul Centru, la data de 23 martie 2026 este ilegală și neîntemeiată, fiind adoptată cu încălcarea competenței jurisdicționale și cu aplicarea eronată a normelor de drept material și procesual, circumstanțe care atrag casarea acesteia.

Or, a fost aplicată eronat autoritatea de lucru judecat și a efectelor deciziei Curții de Apel Centru, susținând sub acest aspect faptul că instanța de fond a acordat o valoare juridică eronată Deciziei Curții de Apel Centru nr. 2r-149/25 din 20 februarie 2025, apreciind în mod greșit că aceasta ar constitui temei suficient pentru constatarea nulității absolute a contractului de cesiune a creanței nr. 1 din 02 octombrie 2024.

Or, din analiza acestei decizii rezultă că instanța de recurs a respins recursul declarat de Oprea Vasile și a menținut încheierea Judecătoriei Chișinău din 10 ianuarie 2025 privind respingerea cererii de succesiune procesuală, iar referirile la nulitatea contractului de cesiune au fost făcute exclusiv în considerente, fără a fi incluse în dispozitivul hotărârii.

Recurentul subliniază că, potrivit art. 123 alin. (2) CPC RM, au autoritate de lucru judecat doar faptele stabilite prin dispozitivul unei hotărâri irevocabile, iar nu considerațiile teoretice sau aprecierile din motivare. În consecință, constatarea nulității absolute a contractului de cesiune, realizată din oficiu în considerentele deciziei, nu poate produce efecte obligatorii într-o altă cauză și nu poate fundamenta anularea actelor de executare contestate.

De asemenea, recurentul invocă Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 1 din 07 iulie 2008, din care rezultă că invocarea nulității absolute din oficiu nu echivalează cu pronunțarea nulității în dispozitiv și nu conferă respectivei constatări autoritate de lucru judecat.

Prin urmare, concluzia instanței de fond potrivit căreia Decizia Curții de Apel Centru ar avea caracter obligatoriu sub aspectul constatării nulității contractului de cesiune este eronată și a determinat adoptarea unei soluții greșite.

Mai mult, invocă faptul că au fost depășite limitele legale ale dreptului de contestare a vânzării bunului ipotecat.

Recurentul susține că instanța de fond a ignorat dispozițiile art. 766 Cod civil, potrivit cărora debitorul gajist sau ipotecar, în cazul unor pretinse încălcări la vânzarea bunului, are exclusiv dreptul de a solicita repararea prejudiciului, fără a putea cere anularea vânzării.

Or, „Tesco Market” SRL și Margină Alexandru au formulat o contestație prin care au solicitat anularea vânzării bunului ipotecat, deși legea exclude expres o asemenea cale de atac. Instanța de fond a admis examinarea unei pretenții inadmisibile, acordând contestatarilor un drept care nu este recunoscut de lege, ceea ce constituie o încălcare a normelor imperative de drept material.

Totodată, a avut loc încălcarea competenței jurisdicționale, deoarece instanța de fond a admis spre examinare contestația cu încălcarea normelor de competență materială și teritorială prevăzute de Codul de executare și Codul de procedură civilă.

Potrivit art. 161 Cod de executare, contestațiile împotriva actelor executorului judecătoresc se examinează de instanța de la sediul biroului executorului sau, după caz, de instanța stabilită conform regulilor de competență specială.

În speță, însă, vânzarea bunului ipotecat nu a fost realizată în cadrul unei proceduri de executare silită propriu-zise, ci în temeiul art. 764 Cod civil, ca modalitate de valorificare a bunului ipotecat de către creditor, în baza unui contract încheiat cu executorul judecătoresc.

Prin urmare, instanța competentă nu era cea de la sediul executorului judecătoresc, ci instanța determinată potrivit regulilor generale privind competența teritorială referitoare la bunurile imobile, respectiv instanța de la locul situării bunului.

Mai mult, relevă că natura juridică a procedurii de valorificare a bunului ipotecat a avut loc în conformitate cu legislația în vigoare, arătând că vânzarea bunului ipotecat a fost realizată în temeiul art. 764 Cod civil și art. 24 Cod de executare, ca procedură distinctă de executarea silită clasică, în baza unui contract încheiat între creditorul ipotecar și executorul judecătoresc.

Astfel, executorul judecătoresc a acționat în calitate de organizator al vânzării bunului ipotecat, iar nu în cadrul unei proceduri de executare silită a unui titlu executoriu împotriva debitorului.

Relevă că instanța de fond a ignorat această distincție esențială, calificând în mod greșit procedura drept executare silită și aplicând eronat regulile de competență și control judiciar.

În lumina celor expuse, recurentul consideră că încheierea Judecătoriei Orhei, sediul Centru, din 23 martie 2026 este afectată de erori grave de drept, constând în:

- aplicarea greșită a autorității de lucru judecat;
- interpretarea eronată a efectelor deciziei Curții de Apel Centru;
- admiterea unei cereri inadmisibile potrivit legii;
- încălcarea normelor privind competența jurisdicțională;
- ignorarea naturii juridice reale a procedurii de valorificare a bunului ipotecat.

Aceste încălcări conduc la concluzia că actul judecătoresc contestat este nelegal și netemeinic, fiind susceptibil de casare în cadrul căii de atac.

În motivarea cererii de recurs depusă de către Oprea Vasile, ultimul a invocat că Încheierea din 23 martie 2026 a Judecătoriei Orhei, sediul Central, este neîntemeiată şi a fost pronunțată cu aplicarea și interpretarea eronată a normelor de drept material și procedural.

2.1 Prima instanță a depăşit limitele judecării contestației privind actele executorului judecătoresc şi a soluționat prin încheiere pretenții care țin de fondul cauzei.

2.2. Instanța de fond a extins nepermis efectele deciziei Curții de Apel Centru din 20.02.2025, pronunțate într-un incident de executare.

2.3. Instanța a aplicat eronat art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă.

2.4. Instanța a aplicat nejustificat sancțiunea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479 din 04.12.2024.

2.1. Prima instanță a depăşit limitele judecării contestației privind actele executorului judecătoresc şi a soluționat prin încheiere pretenții care țin de fondul cauzei

Consideră că prima instanță a pornit de la cadrul procedural specific contestației privind actele executorului judecătoresc, însă, pe parcursul examinării cauzei, a depăşit limitele acestei proceduri speciale şi a ajuns să soluționeze, prin aceeaşi încheiere, pretenții care țin de fondul unui litigiu patrimonial de drept comun.

Această concluzie rezultă chiar din actele dosarului.

Astfel, la 16 decembrie 2024, SRL „Tesco Market" şi Margină Alexandru au formulat contestație împotriva procesului-verbal al licitației din 2 decembrie 2024, solicitând anularea licitației şi a raportului de evaluare în baza căruia a fost stabilit prețul vânzării.

Prin urmare, obiectul inițial al cauzei era unul specific procedurii de executare, şi anume controlul legalității unui act de executare şi al unui act conex acestuia.

Ulterior însă, prin contestația concretizată depusă la 20 martie 2025, autorii contestației au extins esențial obiectul cauzei, solicitând, pe lângă anularea procesului-verbal al licitației şi a raportului de evaluare, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479 din 04.12.2024, declararea nulității contractului de locațiune nr. 1-475 din 12.12.2024, precum şi radierea dreptului de proprietate şi a grevării din Registrul bunurilor imobile.

Astfel, cauza a depăşit cadrul unui simplu control al executării şi a fost transformată într-un litigiu privind valabilitatea unor acte juridice civile şi efectele lor asupra unor drepturi reale deja înscrise.

Or, art. 161 din Codul de executare reglementează contestarea actelor de executare, a acțiunilor sau inacțiunii executorului judecătoresc, iar art. 163 din acelaşi cod stabilește că reclamațiile din această cerere se înaintează împotriva creditorului sau debitorului, executorul judecătoresc fiind atras din oficiu în calitate de intervenient accesoriu.

Rezultă că această procedură are un caracter special şi este orientată spre verificarea legalității executării şi a conduitei executorului, nu spre soluționarea pe fond a nulității unor contracte civile şi a efectelor lor tabulare.

Această limită procedurală trebuie coroborată cu art. 14 din Codul de procedură civilă, care distinge expres între actele de dispoziție ale primei instanțe: în formă de hotărâre se emite dispoziția prin care se soluționează fondul cauzei, iar în formă de încheiere se emite dispoziția prin care nu se soluționează fondul cauzei.

În speță, însă, Judecătoria Orhei nu s-a limitat la controlul procesului-verbal al licitației ca act de executare, ci a mers mai departe şi, în dispozitivul încheierii din 23 martie 2026, a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479 din 04.12.2024.

Prin aceasta, instanța a soluționat direct un capăt care privește fondul unui raport patrimonial civil şi afectează drepturi reale deja dobândite şi înscrise, menținând totuși forma procesuală a încheierii.

Prin urmare, problema juridică nu constă doar în faptul că în aceeaşi cauză au fost reunite mai multe pretenții, ci în faptul că, odată introduse capete patrimoniale autonome privind nulitatea contractelor şi radierea drepturilor înscrise, instanța era obligată să le delimiteze şi să le soluționeze în forma procesuală corespunzătoare naturii lor juridice.

Judecătoria Orhei a omis să delimiteze procedura specială de control al executării de judecata de fond asupra valabilității actelor juridice civile, examinând şi soluționând toate aceste pretenții printr-o încheiere care, conform art. 14 alin. (3) din Codul de procedură civilă, nu are menirea de a tranșa fondul cauzei.

În consecință, consider că prima instanță a confundat procedura specială de contestare a actelor executorului judecătoresc cu judecata de fond a unui litigiu patrimonial şi, procedând astfel, a soluționat prin încheiere pretenții care, prin natura şi efectele lor, țin de fondul cauzei.

În plus, prima instanță a examinat şi a soluționat cauza fără a atrage în proces executorul judecătoresc Nicolăescu Nicolae, deşi din materialele dosarului rezultă că, ulterior licitației, acesta a emis somație prin care a obligat creditorul gajist să transfere suma ce depăşea creanța sa şi, ulterior, a emis o încheiere privind distribuirea sumei încasate din vânzarea bunului debitorului Margină Alexandru.

Din înscrisurile existente rezultă că surplusul rezultat din licitație, în cuantum de 1.045.000 lei, urma să fie transferat în contul executorului judecătoresc Nicolăescu Nicolae, iar distribuirea acestei sume a fost realizată în cadrul procedurii de executare aflate în gestiunea sa.

În aceste condiții, încheierea Judecătoriei Orhei nu a afectat doar procesul-verbal al licitației şi contractul de vânzare-cumpărare, ci a atins şi efecte execuționale ulterioare, produse în cadrul unei alte proceduri de executare şi prin acte emise de un alt executor judecătoresc.

Or, examinarea şi soluționarea cauzei fără participarea executorului judecătoresc Nicolăescu Nicolae a lăsat în afara contradictorialității un participant ale cărui acte şi efecte juridice erau direct legate de rezultatul litigiului, ceea ce confirmă suplimentar că prima instanță a depăşit limitele unei simple contestații împotriva actelor executorului judecătoresc Tărnă Victoria şi a ajuns să se pronunțe asupra unor raporturi execuționale şi patrimoniale mai largi, fără un cadru procesual complet.

În acelaşi context, din materialele dosarului rezultă că contractul de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479 din 04.12.2024 a fost autentificat de Biroul Notarial Şindilă Aureliu, între Margină Alexandru şi Balan Carolina.

În aceste condiții, declararea nulității acestui contract a afectat nu doar raportul juridic dintre părțile contractante, ci şi efectele unui act autentic notarial deja perfectat.

Deşi prezenta cauză nu a fost formulată expres ca acțiune împotriva unui act notarial şi nici nu a avut ca obiect direct cenzurarea activității notarului, totuși instanța a desființat efectele unui contract autentificat notarial fără ca notarul care a instrumentat actul să fie atras în proces.

Această împrejurare confirmă, suplimentar, că prima instanță a depăşit limitele unei simple contestații împotriva actelor executorului judecătoresc şi a ajuns să se pronunțe asupra unor raporturi juridice şi efecte patrimoniale mai largi, fără un cadru procesual complet.

Cu alte cuvinte, instanța a desființat efecte juridice care depăşeau cadrul actelor executorului judecătoresc Tărnă Victoria, fără participarea tuturor persoanelor ale căror acte ori efecte juridice erau direct implicate de soluția pronunțată, ceea ce confirmă caracterul incomplet al cadrului procesual şi insuficiența examinării cauzei.

Mai mult, susține că instanța de fond a extins nepermis efectele deciziei Curții de Apel Centru din 20.02.2025, pronunțate într-un incident de executare.

Considerp că una dintre erorile decisive ale încheierii atacate constă în faptul că Judecătoria Orhei a tratat decizia Curții de Apel Centru din 20 februarie 2025 ca pe un temei aproape suficient, prin el însuși, pentru a anula procesul-verbal al licitației din 2 decembrie 2024 şi pentru a declara nul contractul de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479 din 04.12.2024.

Din chiar motivarea încheierii atacate rezultă că instanța de fond a preluat pasajul din decizia din 20.02.2025 referitor la pretinsa nulitate absolută a contractului de cesiune nr. 1 din 02.10.2024 şi l-a transformat în premisa determinantă a soluției pronunțate în prezenta cauză.

La pct. 55-57 din încheiere, instanța a arătat expres că, în viziunea sa, prin decizia Curții de Apel Centru din 20 februarie 2025 s-ar fi constatat nulitatea absolută a contractului de cesiune şi că această constatare trebuia tratată ca obligatorie în prezenta cauză.

Cu alte cuvinte, prima instanță nu a folosit acea decizie doar ca element contextual, ci ca fundament juridic central pentru a produce efecte asupra unor acte şi raporturi juridice distincte.

Or, această abordare este greșită încă de la nivelul naturii juridice a deciziei din 20.02.2025.

Din actele anexate rezultă limpede că acel litigiu nu privea legalitatea licitației din 02.12.2024, nu privea contractul de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479 din 04.12.2024 şi nu privea dreptul de proprietate dobândit de adjudecatar.

Obiectul cauzei soluționate la 20.02.2025 era strict determinat: înlocuirea creditorului cu succesorul în drepturi în procedura de executare nr. 056-1487/2023, adică succesiunea procesuală a lui Oprea Vasile în procedura execuțională aflată în gestiunea executorului judecătoresc Anatolie Bănărescu.

Prima instanță de la Chișinău a respins această cerere prin încheierea din 10 ianuarie 2025, iar Curtea de Apel Centru, la 20 februarie 2025, a soluționat doar recursul împotriva acelei încheieri.

Așadar, decizia din 20.02.2025 s-a pronunțat într-un litigiu incidental de executare, având un obiect procesual precis şi limitat, nu într-o acțiune patrimonială de drept comun privind valabilitatea universală a cesiunii ori efectele sale asupra tuturor actelor subsecvente.

Această delimitare a fost confirmată expres de Curtea Supremă de Justiție prin decizia din 01 aprilie 2026, la pct. 33 şi 34, unde s-a reținut că decizia Curții de Apel Centru din 20 februarie 2025 a fost emisă în privința unei încheieri judecătorești care nu se referă la fondul cauzei şi că aceasta ține de soluționarea unor incidente în procedura de executare, dar nu nemijlocit de fondul cauzei.

Mai mult, din aceeași decizie rezultă şi împrejurarea esențială că, în procedura de recurs din 20.02.2025, completul Curții de Apel a constatat din oficiu nulitatea absolută a contractului de cesiune nr. 1 din 02.10.2024 în cadrul examinării recursului împotriva încheierii privind succesiunea procesuală.

Prin urmare, chiar Curtea Supremă de Justiție a clarificat că decizia din 20.02.2025 aparține sferei actelor pronunțate asupra unui incident de executare, nu asupra fondului unui litigiu patrimonial autonom. Odată stabilit acest lucru de instanța supremă, Judecătoria Orhei nu mai

putea proiecta acea decizie, în mod mecanic, asupra unui alt litigiu, cu alt obiect şi cu alte efecte juridice.

În realitate, între cauza soluționată de Curtea de Apel Centru prin decizia din 20 februarie 2025 şi prezenta cauză, soluționată prin încheierea din 23 martie 2026 a Judecătoriei Orhei, sediul Central, există o diferență juridică esențială, pe care prima instanță a ignorat-o, extinzând nepermis efectele unei decizii pronunțate într-un incident de executare asupra unui litigiu distinct.

În dosarul de la Chișinău s-a pus problema dacă Oprea Vasile poate fi înlocuit, ca succesor în drepturi, în procedura de executare aflată deja în curs.

În dosarul de la Orhei se discută însă cu totul altceva: legalitatea licitației organizate de executorul judecătoresc Țărnă Victoria la 02.12.2024, valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479 din 04.12.2024, precum şi consecințele acestuia asupra dreptului de proprietate şi a grevărilor înscrise în Registrul bunurilor imobile.

Așadar, nu există identitate de obiect juridic.

Mai mult, nu există nici identitate deplină de participanți procesuali: cauza de la Orhei îi privește, pe lângă Oprea Vasile şi Margină Alexandru, şi pe SRL „Tesco Market", O.C.N. „Mold Credit" S.R.L., executorul judecătoresc Țărnă Victoria, Balan Carolina, Gagiu Radu, iar prin concretizare au fost puse în discuție efecte juridice care ating direct poziția adjudecatarului şi a altor persoane care nu au fost parte în litigiul soluționat la 20.02.2025.

În consecință, Judecătoria Orhei nu putea transforma o dezlegare incidentală dintr-un dosar de succesiune procesuală într-o constatare cu efect practic general asupra licitației şi asupra actului de vânzare-cumpărare încheiat cu un terț adjudecatar.

De aici, rezultă eroarea centrală a instanței de fond: ea nu a efectuat o analiză juridică autonomă a raporturilor deduse judecății în dosarul de la Orhei, ci a substituit această analiză prin preluarea concluziei din alt dosar.

Chiar dacă decizia din 20.02.2025 a rămas în vigoare în ordinea sa procesuală, aceasta nu exonera Judecătoria Orhei de obligația de a examina distinct: (1) dacă şi în ce măsură eventuala nulitate a cesiunii afecta cererea adresată executorului judecătoresc Țărnă Victoria la 28 octombrie 2024, (2) dacă această eventuală problemă lovea, în mod direct şi necesar, însuşi procesul-verbal al licitației din 02.12.2024, (3) dacă sancțiunea juridică adecvată era anularea licitației, nulitatea contractului de vânzare-cumpărare sau, eventual, o altă consecință juridică, (4) şi, mai ales, dacă drepturile terțului adjudecatar puteau fi desființate automat în temeiul unei constatări făcute într-o altă cauză, cu alt obiect.

Instanța de fond nu a parcurs această analiză. Ea a făcut, în esență, un singur pas logic: a preluat teza nulității absolute a cesiunii din decizia din 20.02.2025 şi a extins-o, fără o demonstrație juridică proprie, asupra licitației şi contractului de vânzare-cumpărare.

Tocmai aici constă extinderea nepermisă a efectelor unei hotărâri pronunțate într-un incident de executare.

Această carență este şi una de motivare judiciară. Chiar în decizia CSJ din 01 aprilie 2026 sunt reamintite exigențele desprinse din art. 6 § 1 CEDO: obligația instanțelor de a motiva suficient hotărârile, necesitatea unui răspuns specific şi explicit atunci când un argument este decisiv pentru soluția cauzei şi obligația de a examina cu rigoare argumentele principale ale părților. CSJ citează în acest sens jurisprudența CtEDO precum Suominen v. Finlanda, Ruiz Torija v. Spania, Hiro Balani v. Spania şi Hirvisaari v. Finlanda.

Aceste principii sunt pe deplin aplicabile şi aici.

În măsura în care Judecătoria Orhei a decis să desființeze efectele unei licitații şi să declare nul un contract de vânzare-cumpărare, ea era obligată să ofere o motivare proprie, directă şi completă pentru această soluție.

O asemenea motivare nu putea fi substituită prin simpla reproducere a considerentelor dintr-o altă cauză, soluționată asupra unui incident de executare.

În plus, extinderea nepermisă a efectelor deciziei din 20.02.2025 este vădită şi din perspectiva consecințelor practice.

În dosarul de la Orhei, instanța a anulat procesul-verbal al licitației şi a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-479 din 04.12.2024, afectând direct un drept patrimonial derivat din adjudecare.

Or, o asemenea ingerință nu putea fi justificată printr-un raționament prescurtat de tipul: „în alt dosar s-a constatat nulitatea cesiunii, deci şi actele subsecvente din prezenta cauză sunt lovite".

O instanță nu poate să transforme considerațiile formulate într-un litigiu incidental privind succesiunea procesuală într-un fel de premisă erga omnes pentru a desființa ulterior, în alt dosar, acte juridice distincte, intervenite între alte părți şi aflate sub incidența unor norme speciale.

Aceasta nu mai înseamnă interpretare, ci transpunere automată a efectelor unui act jurisdicțional dincolo de obiectul şi limitele lui naturale.

Prin urmare, susțin că Judecătoria Orhei a extins nepermis efectele deciziei Curții de Apel Centru din 20.02.2025, pronunțate în cadrul unui incident de executare, folosind-o ca fundament determinant pentru anularea licitației și pentru nulitatea contractului de vânzare-cumpărare din 04.12.2024, fără a proceda la o examinare proprie, distinctă şi completă a raporturilor juridice deduse judecății în prezenta cauză.

Această eroare afectează însăși legalitatea raționamentului instanței de fond şi constituie un motiv autonom de casare a încheierii atacate.

Mai mult, consideră că instanța de fond a aplicat eronat art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, atribuind deciziei Curții de Apel Centru din 20 februarie 2025 o putere obligatorie pe care această normă nu o recunoaște în circumstanțele prezentei cauze.

Potrivit art. 123 alin. (2) CPC, „faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sunt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane".

Așadar, textul legal condiționează efectul obligatoriu de întrunirea cumulativă a cel puțin trei cerințe: să existe o hotărâre irevocabilă pronunțată într-o cauză civilă anterioară, să fie vorba despre fapte stabilite, iar nu despre simple calificări juridice ori raționamente incidentale, şi să existe aceleași persoane în ambele litigii.

În speță, Judecătoria Orhei a folosit art. 123 alin. (2) CPC pentru a trata ca obligatorie, în prezenta cauză, concluzia desprinsă din decizia Curții de Apel Centru din 20 februarie 2025, potrivit căreia contractul de cesiune nr. 1 din 02.10.2024 ar fi fost lovit de nulitate absolută.

Or, prin chiar modul în care a operat, instanța a denaturat sensul normei. Art. 123 alin. (2) CPC se referă la fapte stabilite, nu la calificări juridice, nu la raționamente de drept şi nu la extinderea automată a efectelor juridice dintr-o cauză în alta.

Faptul că o instanță a apreciat, într-un anumit litigiu, că un contract ar fi lovit de nulitate absolută nu reprezintă un „fapt" în sensul art. 123 alin. (2) CPC, ci o concluzie juridică rezultată din interpretarea normelor de drept material şi procedural aplicate în acea cauză. Cu atât mai

puțin o asemenea concluzie putea fi preluată mecanic pentru a desființa, în alt proces, o licitație şi un contract de vânzare-cumpărare distinct.

Mai mult, decizia Curții de Apel Centru din 20 februarie 2025 nu a fost pronunțată într-o cauză având ca obiect legalitatea licitației din 02 decembrie 2024 sau valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479 din 04.12.2024.

Din actele dosarului rezultă clar că acea cauză privea exclusiv înlocuirea creditorului cu succesorul în drepturi în procedura de executare nr. 056-1487/2023, în temeiul art. 47 din Codul de executare şi art. 70 din Codul de procedură civilă. Prima instanță de la Chișinău a emis, la 10 ianuarie 2025, o încheiere prin care a respins cererea de succesiune procesuală, iar Curtea de Apel Centru, la 20 februarie 2025, a examinat doar recursul împotriva acelei încheieri şi l-a respins.

Prin urmare, obiectul procesual al cauzei soluționate la 20.02.2025 era unul limitat şi incidental: succesiunea procesuală în executare, nu nulitatea contractului de vânzare-cumpărare la licitație şi nici soarta drepturilor reale dobândite ulterior.

Această delimitare a fost confirmată expres chiar de Curtea Supremă de Justiție, prin decizia din 01 aprilie 2026.

La pct. 33 şi 34, CSJ a reținut că decizia Curții de Apel Centru din 20 februarie 2025 a fost emisă în privința unei încheieri judecătorești care nu se referă la fondul cauzei şi că aceasta „ține de soluționarea unor incidente în procedura de executare, dar nu nemijlocit de fondul cauzei”.

Această constatare a instanței supreme este esențială pentru aplicarea art. 123 CPC: dacă decizia din 20.02.2025 aparține sferei unui incident de executare şi nu fondului unei cauze patrimoniale autonome, atunci Judecătoria Orhei nu putea să-i confere, prin simpla trimitere la art. 123 alin. (2) CPC, valoarea unei dezlegări obligatorii pentru un litigiu distinct, având alt obiect şi alte consecințe juridice.

În al doilea rând, cerința expresă a art. 123 alin. (2) CPC privind participarea aceloraşi persoane nu este întrunită în speță.

În cauza soluționată prin decizia Curții de Apel Centru din 20 februarie 2025, părțile procesuale vizate de actul judiciar au fost, în esență, Vasile Oprea, Alexandru Margină şi executorul judecătoresc Anatolie Bănărescu, în contextul cererii de înlocuire a creditorului cu succesorul în drepturi.

În schimb, prezenta cauză are un cadru procesual mult mai larg şi diferit: aici figurează SRL „Tesco Market”, Margină Alexandru, O.C.N. „Mold Credit” S.R.L., Oprea Vasile, executorul judecătoresc Țărnă Victoria, iar prin extinderea obiectului litigiului au fost atinse direct şi drepturile Carolinei Balan şi ale altor participanți.

Prin urmare, nu există identitatea subiectivă cerută de art. 123 alin. (2) CPC pentru ca faptele stabilite într-o cauză anterioară să fie obligatorii în altă cauză civilă. În lipsa aceleiaşi compoziții procesuale, prima instanță nu putea transforma acea decizie într-un izvor de prejudiciabilitate automată.

În al treilea rând, chiar şi dacă s-ar ignora lipsa identității de persoane, rămâne esențial că problema juridică dezlegată la 20.02.2025 nu coincide cu problema juridică dedusă judecății la Orhei.

În dosarul de la Chișinău, s-a pus întrebarea dacă Oprea Vasile poate fi admis ca succesor în drepturi al O.C.N. „Mold Credit” S.R.L. în procedura de executare deja pornită.

În cauza de la Orhei, însă, s-a discută dacă licitația din 02.12.2024 şi contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-479 din 04.12.2024 trebuie desființate, cu efecte asupra dreptului de proprietate şi asupra înscrierilor din registru.

Aşadar, cele două litigii nu au doar altă compoziție procesuală, ci şi alt obiect, alt scop şi alte consecințe.

Art. 123 alin. (2) CPC nu permite transformarea unei dezlegări judiciare date într-un incident de executare într-o regulă obligatorie pentru anularea unor acte juridice ulterioare şi distincte, în alt proces.

În acest context, consider că instanța de fond a făcut o dublă confuzie.

Pe de o parte, a confundat faptele stabilite cu calificările juridice. Pe de altă parte, a confundat efectul degrevării de probațiune prevăzut de art. 123 CPC cu extinderea efectelor juridice ale unei decizii asupra altor acte şi raporturi juridice.

Or, art. 123 CPC degrevează partea de probațiune asupra unor fapte deja stabilite în mod irevocabil, în limitele prevăzute de lege; el nu permite ca o instanță să preia, fără analiză proprie, concluziile de drept dintr-o altă cauză şi să le aplice automat unui alt litigiu.

În speță, recurentul relevă că Judecătoria Orhei nu s-a limitat la a considera dovedite anumite împrejurări factuale, ci a tratat nulitatea absolută a cesiunii ca pe o concluzie obligatorie şi a construit pe această bază anularea licitației şi nulitatea contractului de vânzare-cumpărare.

Aceasta depăşeşte cu mult funcția art. 123 CPC.

A mai subliniat şi faptul că, potrivit aceleiași decizii a CSJ din 01 aprilie 2026, Curtea de Apel Centru a trecut nejustificat la examinarea fondului revizuirii tocmai pentru că decizia din 20 februarie 2025 nu se referea la fondul cauzei, ci la o încheiere privitoare la un incident de executare.

Dacă însăşi instanța supremă a clarificat că acel act jurisdicțional aparține sferei incidentelor procedurale, este cu atât mai puțin admisibil ca, ulterior, Judecătoria Orhei să-i atribuie un efect obligatoriu extins în temeiul art. 123 alin. (2) CPC, de parcă ar fi fost vorba despre o dezlegare definitivă a fondului unui litigiu patrimonial.

Prin urmare, susțin că art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă a fost aplicat eronat în prezenta cauză, deoarece:

- decizia din 20 februarie 2025 nu a stabilit „fapte” în sensul art. 123, ci a cuprins o calificare juridică incidentă privind nulitatea cesiunii;
- acea decizie a fost pronunțată în cadrul unui incident de executare şi nu asupra fondului unei cauze patrimoniale autonome;
- în cele două litigii nu participă aceleași persoane;
- obiectul juridic al cauzelor este diferit;
- Judecătoria Orhei a transformat nepermis un text privind degrevarea de probațiune într-un mecanism de extindere automată a efectelor unei alte hotărâri.

În aceste condiții, concluzia primei instanțe întemeiată pe art. 123 alin. (2) CPC este eronată şi nu poate fi menținută.

În plus, chiar şi dacă, prin absurd, s-ar admite că decizia Curții de Apel Centru din 20 februarie 2025 putea fi valorificată în prezenta cauză într-o măsură mai largă decât permite art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, aceasta tot nu exonera instanța de fond de obligația de a demonstra în mod autonom, riguros şi complet temeiul juridic al nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479 din 04.12.2024.

Totodată, recurentul invocă faptul că instanța a aplicat nejustificat sancțiunea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479 din 04.12.2024.

Consideră că instanța de fond a aplicat nejustificat şi insuficient motivat sancțiunea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479 din 04.12.2024, tratând această sancțiune ca pe o consecință aproape automată a constatărilor reținute cu privire la contractul de

cesiune şi la raportul de evaluare, fără a identifica riguros norma imperativă încălcată de acest contract şi fără a demonstra de ce desființarea lui retroactivă constituia sancțiunea juridică necesară şi proporțională în cauză.

În primul rând, art. 331 din Codul civil nu reglementează temeiurile nulității actului juridic, ci efectele nulității deja constatate sau declarate.

Prin urmare, instanța nu putea deduce nulitatea contractului nr. 1-479 direct din art. 331 din Codul civil, fără a identifica şi demonstra în prealabil temeiul legal concret al nulității. Mai mult, alin. (7) al art. 331 din Codul civil prevede expres că instanța de judecată nu poate pronunța din oficiu efectele nulității chiar dacă a constatat nulitatea absolută din oficiu.

Or, din economia încheierii atacate rezultă că instanța a trecut direct la efectele nulității, fără a construi distinct şi complet raționamentul juridic privind temeiul nulității contractului adjudecatarului.

În al doilea rând, instanța nu a identificat cu precizie norma imperativă încălcată de contractul de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479 din 04.12.2024, nu a demonstrat de ce eventualele neregularități anterioare ar atrage, în mod necesar, nulitatea acestui act juridic, nu a delimitat riguros între viciile procedurii de executare şi eventualele vicii proprii ale contractului de vânzare-cumpărare şi nu a motivat de ce anume nulitatea absolută constituia sancțiunea juridică aplicabilă, iar nu o altă consecință prevăzută de lege.

Or, aceasta este chiar exigența minimă a unei motivări juridice corecte atunci când instanța aplică sancțiunea civilă cea mai gravă.

În al treilea rând, contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-479 din 04.12.2024 nu a fost încheiat în afara cadrului legal, ci în cadrul mecanismului special prevăzut pentru vânzarea bunului ipotecat.

Chiar prima instanță a reținut în motivare dispozițiile art. 241 din Codul de executare, inclusiv faptul că, potrivit alin. (5), câștigătorul licitației semnează cu creditorul ipotecar contractul de vânzare-cumpărare a bunului, acesta servind drept temei de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului vândut.

Aşadar, contractul de vânzare-cumpărare la licitație nu este un act exterior procedurii, ci actul juridic expres prevăzut de lege pentru finalizarea adjudecării.

În plus, instanța de fond a omis să țină seama de faptul că vânzarea bunului ipotecat se realizează într-un regim juridic special, derogatoriu de la regulile generale ale urmăririi silite obişnuite.

În aceste condiții, eventualele discuții privind notificarea, stabilirea prețului, caracterul litigios al bunului ori alte neregularități invocate nu puteau fi convertite automat în temei de nulitate absolută a contractului, fără ca instanța să analizeze mai întâi dacă, în cadrul acestui regim special, asemenea împrejurări atrag cu adevărat desființarea actului de adjudecare sau, dimpotrivă, reclamă un alt remediu juridic.

Or, o asemenea analiză, raportată la specificul vânzării bunului ipotecat, lipseşte din încheierea atacată.

În al patrulea rând, nici constatarea Comisiei de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile nu putea justifica, prin ea însăşi, anularea procesului-verbal al licitației şi declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare. Din extrasul şedinței Comisiei din 25 martie 2025 rezultă doar că raportul de evaluare nr. ICF 42-10/2024 din 28.10.2024 conține încălcări metodologice şi că valoarea finală a imobilului nu poate fi recunoscută ca fiind de încredere.

O asemenea concluzie privește credibilitatea raportului de evaluare, nu demonstrează, prin ea însăși, nici anularea procesului-verbal al licitației, nici nulitatea absolută a contractului nr. 1-479 din 04.12.2024.

Mai mult, instanța de fond însăși a respins capătul de cerere privind anularea raportului de evaluare nr. ICF 42-10/2024, însă a utilizat totuși criticile formulate împotriva acestuia pentru a anula procesul-verbal al licitației şi a declara nul contractul de vânzare-cumpărare, fără a explica riguros de ce deficiențele metodologice ale raportului atrag asemenea consecințe juridice.

În plus, încheierea atacată conține şi o neconcordanță de identificare, întrucât la pct. 50 şi în dispozitiv este menționat raportul ICF 42-10/2024, pe când la pct. 52 instanța se referă la raportul ICF 40-10/2024.

În sfârșit, chiar potrivit constatărilor instanței, prețul final de adjudecare, de 3.060.000 lei, a depășit prețul inițial stabilit prin raport, de 2.988.144 lei, astfel încât instanța era obligată să arate concret în ce mod deficiențele metodologice ale raportului au viciat efectiv rezultatul licitației şi de ce asemenea deficiențe justificau anularea procesului-verbal al licitației şi nulitatea contractului de vânzare-cumpărare.

Or, o asemenea demonstrație lipsește.

În al cincilea rând, simplul fapt că, în alt litigiu, Curtea de Apel Centru a apreciat contractul de cesiune ca fiind lovit de nulitate absolută nu înseamnă, prin sine însuși, că şi contractul de vânzare-cumpărare la licitație trebuie desființat automat. Chiar dacă s-ar admite, prin absurd, că cererea de organizare a licitației a fost formulată de o persoană a cărei poziție juridică era contestată, instanța trebuia totuși să explice de ce acest pretins viciu lovește direct şi inevitabil contractul adjudecatarului, de ce afectează iremediabil mecanismul licitației şi de ce nu poate produce alte efecte juridice mai puțin radicale.

Or, încheierea atacată nu conține această analiză diferențiată, ci sare de la presupusa nulitate a cesiunii direct la nulitatea contractului nr. 1-479, fără a justifica suficient legătura juridică dintre cele două planuri.

Cu privire la susținerile factuale ale contestatorilor privind notificarea debitorului, pretinsul drept prioritar de a cumpăra bunul, caracterul litigios al bunului, existența unui proces penal şi celelalte neregularități invocate în legătură cu desfășurarea licitației, consider că instanța de fond nu a demonstrat că asemenea împrejurări ar atrage, prin ele însele, anularea procesului-verbal al licitației şi nulitatea contractului de vânzare-cumpărare.

O parte dintre aceste susțineri vizează, cel mult, eventuale neregularități procedurale, care trebuiau examinate distinct sub aspectul incidenței şi al sancțiunii legale aplicabile, iar nu convertite automat în temei de nulitate a actului de adjudecare.

În plus, chiar din încheiere rezultă că pe chestiunea notificării existau apărări şi acte contrare în dosar, executorul judecătoresc arătând că debitorul a cunoscut despre licitație anterior desfășurării ei, iar reprezentantul lui Oprea Vasile susținând că debitorul fusese notificat legal la 11.10.2024, cu recepționare la 18.10.2024, aspecte pe care instanța nu le-a examinat riguros şi nu le-a înlăturat printr-o motivare proprie, clară şi completă.

De asemenea, nici în privința pretinsului drept prioritar, a caracterului litigios al bunului, a invocării procesului penal ori a celorlalte neregularități afirmate de contestatori, instanța nu a construit o demonstrație juridică distinctă din care să rezulte de ce anume aceste susțineri ar produce, în mod necesar, sancțiunea extremă a anulării licitației şi a nulității contractului nr. 1-479 din 04.12.2024.

Cu titlu subsidiar, sub aspectul proporționalității efectelor asupra actului de adjudecare şi asupra raporturilor patrimoniale deja create, este relevantă şi cauza Arzamazova v. Republica

Moldova, în care CtEDO a accentuat buna-credință a cumpărătorului, caracterul neimputabil al eventualelor neregularități de procedură ori de preț şi necesitatea menținerii unui just echilibru atunci când se desființează un contract care a produs deja efecte patrimoniale (§ 12, § 17, § 19, § 52 şi § 54).

Această jurisprudență confirmă că nulitatea contractului de vânzare-cumpărare la licitație nu putea fi declarată printr-o motivare sumară, fără analiza distinctă a efectelor asupra situației patrimoniale deja create.

Această hotărâre nu înseamnă că actul de adjudecare trebuie protejat în orice circumstanțe, însă confirmă că, atunci când instanța desființează un contract de vânzare şi afectează un drept patrimonial deja dobândit, ea trebuie să motiveze cu maximă rigoare de ce o asemenea ingerință este legală, necesară şi proporțională, mai ales în lipsa constatării unei conduite ilicite sau de rea-credință imputabile adjudecatarului.

Or, în speță, o asemenea motivare nu se regăsește în încheierea atacată.

În aceste condiții, consideră că instanța de fond a aplicat nejustificat sancțiunea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479 din 04.12.2024, iar această parte a încheierii atacate nu poate fi menținută.

Consecvent, recurentul invocă faptul că executorul judecătoresc Țărnă Victoria a organizat licitația în regimul special prevăzut de art. 241 din Codul de executare, la cererea creditorului ipotecar cesionar, iar încheierea atacată nu individualizează o încălcare concretă şi autonomă imputabilă executorului judecătoresc

Consideră că încheierea atacată nu stabilește şi nu motivează existența unei încălcări concrete şi autonome imputabile executorului judecătoresc Țărnă Victoria.

În analiza legalității conduitei executorului, punctul de plecare trebuie să fie natura juridică exactă a operațiunii efectuate.

În prezenta speță, executorul judecătoresc nu a inițiat o urmărire silită clasică asupra bunului debitorului, în sensul formelor obișnuite de executare asupra patrimoniului acestuia, ci a organizat licitația de vânzare a bunului ipotecat în regimul special prevăzut de art. 241 din Codul de executare, la solicitarea persoanei care se prezenta drept creditor ipotecar cesionar.

Chiar din dosarul anexat, rezultă că, la 28.10.2024, Oprea Vasile a adresat executorului judecătoresc Țărnă Victoria o cerere prin care i-a solicitat expres să presteze servicii de vânzare a bunului ipotecat, invocând contractul de ipotecă nr. 1-545 din 15.07.2021, învestit cu formulă executorie, precum şi contractul de cesiune a creanței.

Această bază documentară nu este izolată. Din același set de acte anexate la dosar rezultă existența contractului de cesiune a creanței nr. 1 din 02.10.2024, prin care O.C.N. „Mold Credit" S.R.L. a transmis lui Oprea Vasile drepturile de creanță şi drepturile ipotecare, precum şi a actului de predare-primire în posesie din 02.10.2024, prin care creditorul ipotecar cedent a transmis cesionarului posesia asupra obiectului ipotecii.

La dosar se regăsește şi notificarea/înștiințarea adresată debitorului-garant ipotecar Margină Alexandru privind cesiunea, cuantumul creanței şi termenul de rambursare. Prin urmare, executorul judecătoresc nu a acționat în lipsa unor acte justificative, ci în baza unui set de înscrisuri care, la acel moment, conturau cadrul juridic în care i se solicita organizarea licitației.

Această împrejurare corespunde exact regimului normativ din art. 241 din Codul de executare.

Potrivit alin. (1)-(5) ale acestui articol, executorul judecătoresc poate vinde bunurile ipotecate la solicitarea creditorului gajist/ipotecar, organizarea licitației se face conform procedurilor speciale prevăzute de lege, condițiile şi modalitățile de vânzare se stabilesc prin contractul

încheiat dintre creditorul gajist/ipotecar şi executorul judecătoresc, prețul inițial al bunului vândut la licitație este cel indicat în raportul de evaluare, iar câștigătorul licitației semnează contractul de vânzare-cumpărare cu creditorul ipotecar.

Rezultă că rolul executorului judecătoresc, în acest cadru, este unul de organizare a licitației în regimul special al valorificării bunului ipotecat, nu de autor al unei urmăriri silite clasice autonome asupra bunului.

Din aceeași perspectivă, nu poate fi reținută în sarcina executorului judecătoresc Țărnă Victoria o culpă proprie pentru simplul fapt că, ulterior desfășurării licitației, Comisia de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile a constatat anumite abateri metodologice în raportul de evaluare nr. ICF 42-10/2024 din 28.10.2024.

Concluziile Comisiei vizează raportul întocmit de evaluator şi se referă la faptul că valoarea finală a imobilului nu poate fi recunoscută ca fiind de încredere, adică la credibilitatea şi conformitatea metodologică a evaluării, nu la legalitatea intrinsecă a actelor de organizare a licitației efectuate de executor.

Or, potrivit art. 241 alin. (4) din Codul de executare, prețul inițial al bunului vândut la licitație este cel indicat în raportul de evaluare.

Așadar, executorul a utilizat raportul de evaluare existent ca reper legal pentru stabilirea prețului inițial, exact în logica regimului special prevăzut de lege.

O critică ulterioară a metodologiei de evaluare nu poate fi transformată, în lipsa unei demonstrații suplimentare şi concrete, într-o prezumție de culpă a executorului care a organizat licitația în baza acelui raport.

Mai mult, însăși încheierea atacată confirmă caracterul insuficient al criticii îndreptate împotriva executorului judecătoresc. Instanța a admis parțial contestația, a anulat procesul-verbal al licitației şi a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare, dar a respins expres, ca neîntemeiat, capătul de cerere privind anularea raportului de evaluare nr. ICF 42-10/2024 din 28.10.2024.

În aceste condiții, raționamentul instanței rămâne intern contradictoriu: pe de o parte, nu anulează raportul de evaluare, iar pe de altă parte folosește criticile formulate ulterior împotriva acestuia pentru a desființa întreaga operațiune de licitație. Aceasta demonstrează că instanța nu a individualizat o nelegalitate autonomă a conduitei executorului judecătoresc, ci a transpus nejustificat asupra actelor executorului rezerve formulate ulterior față de raportul de evaluare.

Nici celelalte susțineri din contestație nu remediază această lipsă.

Contestatorii au invocat, în esență, pretinsa lipsă a notificării legale a debitorului, neacordarea unui pretins drept prioritar de cumpărare, caracterul litigios al bunului şi existența unui proces penal.

Totuși, încheierea atacată nu arată riguros care dintre aceste susțineri constituie, în concret, încălcări legale proprii şi determinate imputabile executorului judecătoresc Ţărnă Victoria şi nici nu explică prin ce normă exactă din Codul de executare ar fi fost încălcată procedura de organizare a licitației în regimul art. 241.

Or, atâta timp cât instanța nu a demonstrat concret ce obligație legală ar fi încălcat executorul judecătoresc, nu poate fi reținută nelegalitatea autonomă a actelor sale.

În consecință, actele şi măsurile întreprinse de executorul judecătoresc Țărnă Victoria se înscriu în regimul special prevăzut de art. 241 din Codul de executare pentru organizarea licitației de vânzare a bunului ipotecat la cererea creditorului ipotecar, iar încheierea atacată nu individualizează şi nu dovedește o încălcare concretă şi autonomă imputabilă executorului judecătoresc.

Suplimentar, recurentul Oprea Vasile consideră că încheierea atacată contravine art. 6§1 din Convenția europeană a drepturilor omului, sub aspectul lipsei unei motivări reale și prin neexaminarea efectivă a argumentelor decisive invocate de Oprea Vasile

Consideră că încheierea din 23 martie 2026 a Judecătoriei Orhei, sediul Central, contravine exigențelor art. 6 § 1 din Convenția europeană a drepturilor omului, sub aspect civil, deoarece instanța de fond nu a efectuat o analiză jurisdicțională efectivă şi autonomă a argumentelor decisive invocate de subsemnatul Oprea Vasile, ci a construit soluția pe preluarea aproape mecanică a unor concluzii desprinse din alt dosar, fără a oferi o motivare proprie, distinctă şi suficientă pentru anularea licitației din 2 decembrie 2024 şi pentru declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479 din 04.12.2024.

Or, art. 6 § 1 garantează nu doar accesul formal la o instanță, ci dreptul la o examinare reală a cauzei, de către o instanță care răspunde efectiv argumentelor esențiale şi îşi motivează soluția într-o manieră aptă să demonstreze că părțile au fost ascultate.

Aplicabilitatea art. 6 § 1 în prezenta cauză nu poate fi pusă la îndoială. Litigiul privește în mod direct efectele unei proceduri de valorificare a bunului ipotecat şi soarta unui contract de vânzare-cumpărare care a produs efecte patrimoniale concrete.

În sensul art. 6 CEDO există un litigiu real şi serios, iar rezultatul procedurii este direct hotărâtor pentru poziția juridică a persoanelor implicate.

Pentru subsemnatul Oprea Vasile, miza litigiului nu este una teoretică ori îndepărtată, ci privește exact actele juridice rezultate din valorificarea bunului ipotecat inițiată în temeiul drepturilor pretins dobândite prin cesiune.

În plus, chiar din actele cauzei rezultă că decizia Curții de Apel Centru din 20 februarie 2025 a vizat doar cererea de înlocuire a creditorului cu succesorul în drepturi în procedura de executare, iar nu legalitatea licitației şi valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare din prezenta cauză.

Cu toate acestea, Judecătoria Orhei a tratat acea decizie ca determinantă pentru un litigiu distinct, cu obiect şi consecințe juridice diferite.

Sub aspectul echității procedurii, problema centrală nu este simpla existență a unei soluții nefavorabile, ci caracterul insuficient şi derivat al motivării.

Jurisprudența CtEDO, sintetizată atât în ghidul art. 6, cât şi în argumentele din dosarul de revizuire, arată constant că o hotărâre motivată trebuie să demonstreze că partea a fost într-adevăr ascultată; că instanța trebuie să își justifice activitatea prin motive proprii; şi că, atunci când un argument este decisiv pentru rezultatul procedurii, se impune un răspuns specific şi explicit.

În acest sens, recurentul consideră că sunt relevante, între altele, cauzele Suominen v. Finlanda, Hirvisaari v. Finlanda, Ruiz Torija v. Spania şi Hiro Balani v. Spania, la care se face trimitere şi în înscrisurile anexate.

Or, exact acest standard convențional lipsește din încheierea atacată: instanța nu a răspuns în mod distinct şi riguros argumentelor decisive invocate de subsemnatul Oprea Vasile.

În concret, cel puțin patru chestiuni aveau caracter decisiv şi impuneau un răspuns explicit.

Prima: dacă decizia Curții de Apel Centru din 20 februarie 2025, pronunțată asupra recursului împotriva unei încheieri privind succesiunea procesuală în executare, putea fi proiectată asupra unui litigiu diferit, având ca obiect legalitatea licitației şi nulitatea contractului de vânzare-cumpărare.

A doua: dacă art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă era sau nu aplicabil, în lipsa identității de persoane şi în lipsa identității reale de problemă juridică.

A treia: dacă pretinsa nulitate a contractului de cesiune putea produce automat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-479 din 04.12.2024.

A patra: dacă eventualele critici privind evaluarea bunului şi stabilirea prețului inițial justificau, în mod necesar, sancțiunea nulității absolute a contractului adjudecatarului.

Toate aceste argumente erau direct aplicabile esenței soluției.

Cu toate acestea, încheierea atacată nu le tratează distinct şi nu explică de ce ele au fost înlăturate.

Ea se rezumă, în esență, la preluarea ideii că prin decizia din 20 februarie 2025 s-ar fi constatat nulitatea absolută a cesiunii şi că acea constatare ar fi obligatorie în prezenta cauză.

Aceasta nu este o motivare judiciară suficientă în sensul art. 6 § 1 din CEDO.

Consideră că deficiența devine şi mai evidentă în lumina deciziei Curții Supreme de Justiție din 01 aprilie 2026.

La pct. 33 şi 34, CSJ a arătat expres că decizia Curții de Apel Centru din 20 februarie 2025 a fost emisă în privința unei încheieri care nu se referă la fondul cauzei şi că aceasta ține de soluționarea unor incidente în procedura de executare, nu nemijlocit de fondul cauzei.

Odată ce instanța supremă a făcut această delimitare, devine cu atât mai clar că Judecătoria Orhei nu putea considera suficientă simpla reproducere a concluziilor acelei decizii pentru a justifica desființarea licitației şi a contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 6§1 impunea exact contrariul: o analiză autonomă, proprie, distinctă şi completă a argumentelor şi a raporturilor juridice deduse judecății în prezenta cauză. Or, această analiză lipsește.

Mai mult, problema este una de calitate a actului de justiție, nu doar de întindere a motivării.

O hotărâre poate fi amplă şi totuși convențional insuficientă dacă ocolește punctele decisive ale cauzei.

În speță, instanța a intervenit asupra unor situații patrimoniale deja create şi a declarat nul un contract care a servit ca temei pentru dobândirea şi înregistrarea unui drept. În astfel de condiții, standardul motivării trebuia să fie unul ridicat.

Instanța nu putea să opereze cu formule generale, să invoce art. 123 CPC şi art. 328-331 Cod civil şi să considere, prin aceasta, că a satisfăcut exigențele unui proces echitabil.

Ea trebuia să explice, cu maximă claritate, de ce decizia din 20 februarie 2025 produce efecte în prezenta cauză, de ce argumentele recurentului nu pot fi primite, ce normă concretă justifică nulitatea contractului nr. 1-479 şi de ce sancțiunea aplicată este cea corectă şi proporțională.

Or, tocmai această demonstrație lipsește.

În plus, din materialele dosarului privind revizuirea rezultă chiar formularea că încheierea contestată a „trecut sub tăcere” argumente decisive ale lui Vasile Oprea şi nu a motivat de ce concluziile din decizia din 20 februarie 2025, întemeiate pe interpretarea anumitor dispoziții legale, ar avea o forță convingătoare superioară normelor şi argumentelor invocate de revizuent.

Acest aspect este relevant şi aici, nu ca efect prejudicial, ci ca simptom al aceleiași deficiențe: lipsa unui răspuns real la argumentele principale ale părții.

În limbajul art. 6§1, aceasta echivalează cu o examinare inadecvată a cauzei.

Subsumând, încălcarea art. 6 § 1 din Convenție, sub aspect civil, rezultă în prezenta cauză din coroborarea următoarelor elemente: existența unui litigiu civil real şi serios, cu consecințe patrimoniale directe; caracterul decisiv al argumentelor invocate de Oprea Vasile; lipsa unui răspuns specific şi explicit la aceste argumente; preluarea mecanică a concluziilor dintr-un alt dosar, soluționat asupra unui incident de executare; şi lipsa unei motivări autonome suficiente

pentru anularea licitației şi pentru declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-479 din 04.12.2024.

În aceste condiții, încheierea atacată nu satisface exigențele CEDO ale unui proces echitabil şi, din acest motiv suplimentar, nu poate fi menținută.

Prin urmare, încheierea atacată este afectată nu doar de erori de drept material şi procedural intern, ci şi de încălcarea garanțiilor unui proces echitabil prevăzute de art. 6 § 1 din Convenție, ceea ce impune casarea ei.

În motivarea cererii de recurs depusă de către Balan Carolina, ultima a invocat că formulează prezentul recurs pentru a apăra raporturile juridice dintre creditor şi debitor sau pentru a interveni în litigiile anterioare privind cesiunea creanței ori executarea obligației garantate, ci pentru a apăra propriul drept patrimonial şi propria poziție juridică de adjudecatară. Or, prin soluția pronunțată, instanța de fond a desființat efectele unei licitații publice la care aceasta a participat în mod deschis şi legal şi a declarat nul contractul încheiat ulterior, fără a analiza distinct şi riguros situația sa juridică proprie.

În concret, încheierea atacată a afectat-o direct sub cel puțin trei aspecte esențiale.

În primul rând, a lipsit de efecte procedura publică prin care aceasta a fost declarată câştigătoarea licitației.

În al doilea rând, a desființat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-479 din 04.12.2024, adică exact actul juridic care consfințea rezultatul adjudecării.

În al treilea rând, a făcut acest lucru fără a demonstra că aceasta a avut vreo implicare în eventualele divergențe anterioare dintre celelalte persoane implicate şi fără a constata că ar fi cunoscut sau ar fi trebuit să cunoască pretinsele vicii invocate de contestatori.

Mai mult, din motivarea încheierii atacate rezultă că instanța de fond şi-a fundamentat soluția, în esență, pe împrejurări şi constatări desprinse din alte raporturi juridice şi din alte proceduri, în special pe efectele atribuite deciziei Curții de Apel Centru din 20 februarie 2025 şi pe critica ulterioară adusă raportului de evaluare.

Cu toate acestea, instanța nu a examinat distinct dacă asemenea împrejurări, chiar presupuse a fi reale, puteau produce în mod automat şi necesar desființarea dreptului dobândit de aceasta în urma participării la licitație.

Or, tocmai aici se află una dintre deficiențele majore ale încheierii: aceasta tratează contractul său ca pe un simplu efect secundar al raporturilor litigioase dintre alți participanți, deşi, în realitate, acest contract reprezintă actul juridic propriu în temeiul căruia aceasta a dobândit un drept patrimonial distinct.

Instanța de fond nu a analizat în mod separat dacă aceasta a fost sau nu un adjudecatar de bună-credință. Nu a examinat dacă, la momentul participării la licitație, avea vreun motiv obiectiv să se îndoiască de legalitatea procedurii.

Nu a stabilit dacă ar fi cunoscut vreun litigiu concret care să facă improprie participarea sa.

Nu a constatat existența vreunei legături anterioare între aceasta şi Oprea Vasile ori între aceasta şi Margină Alexandru.

Nu a reținut niciun element de fapt din care să rezulte că aceasta ar fi acționat cu rea-credință, în frauda altor persoane sau în complicitate cu cineva.

Cu toate acestea, a aplicat sancțiunea cea mai gravă posibilă față de aceasta, şi anume desființarea contractului de vânzare-cumpărare.

În această privință, consideră esențial că poziția sa juridică nu putea fi confundată cu poziția creditorului, a debitorului, a cesionarului ori a executorului judecătoresc.

Ea nu a organizat licitația, nu a stabilit condițiile de vânzare, nu a întocmit raportul de evaluare, nu a emis actele de executare şi nu a participat la litigiile anterioare privind cesiunea ori procedura de executare.

S-a limitat să participe la o procedură publică anunțată oficial, să îndeplinească formalitățile cerute, să fie admisă la licitație, să liciteze şi să semneze actele ulterioare, în considerarea aparenței de legalitate create de procedura oficială desfăşurată sub autoritatea executorului judecătoresc.

Tocmai de aceea, încheierea atacată o vatămă direct într-un mod care nu poate fi calificat drept o simplă consecință indirectă a litigiului dintre celelalte persoane implicate.

Pentru aceasta, hotărârea nu produce doar un efect teoretic ori derivat, ci desființează chiar temeiul juridic al dobândirii bunului şi afectează un interes patrimonial concret, actual şi personal.

Din acest motiv, există interes procesual propriu şi direct în promovarea prezentului recurs.

În plus, prin modul în care a fost pronunțată, încheierea atacată creează pentru aceasta o sarcină disproporționată.

Aceasta este pusă în situația de a suporta consecințele unor litigii, divergențe şi eventuale neregularități care îşi au originea în raporturi juridice anterioare participării sale la licitație şi care nu au fost cauzate de ea şi nici imputate în mod concret.

În loc ca instanța să delimiteze clar poziția adjudecatarei de conflictele dintre celelalte persoane implicate, aceasta a tratat desființarea contractului său ca pe o consecință aproape automată a acelor conflicte, fără o analiză distinctă, proporțională şi riguroasă.

În aceste condiții, prezenta cale de atac este justificată de faptul că încheierea din 23 martie 2026 afectează direct drepturile şi interesele patrimoniale ale recurentei, anulează rezultatul unei licitații publice la care aceasta a participat cu bună-credință şi desființează contractul prin care a dobândit bunul, fără o motivare suficientă şi fără examinarea distinctă a poziției sale juridice.

Susține că încheierea din 23 martie 2026 a Judecătoriei Orhei, sediul Central, este neîntemeiată şi a fost pronunțată cu aplicarea şi interpretarea eronată a normelor de drept material şi procedural

Prima instanță a depăşit limitele judecării contestației privind actele executorului judecătoresc şi a soluționat, prin încheiere, pretenții care țin de fondul unui litigiu patrimonial, afectând direct drepturile adjudecatarei

Recurenta consideră că prima instanță a pornit de la cadrul procedural al contestației privind actele executorului judecătoresc, însă, pe parcursul examinării cauzei, a depăşit limitele acestei proceduri speciale şi a ajuns să soluționeze, prin aceeaşi încheiere, pretenții care țin de fondul unui litigiu patrimonial de drept comun.

Obiectul inițial al cauzei viza controlul legalității procesului-verbal al licitației şi al raportului de evaluare.

Ulterior însă, prin contestația concretizată, au fost introduse capete autonome privind nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-479, nulitatea contractului de locațiune şi radierea unor drepturi şi sarcini tabulare.

Astfel, cauza a depăşit cadrul unui simplu control al executării şi a fost transformată într-un litigiu privind valabilitatea unor acte juridice civile şi efectele lor asupra unor drepturi reale deja înscrise.

Or, art. 161 din Codul de executare reglementează contestarea actelor de executare, a acțiunilor sau inacțiunii executorului judecătoresc, iar art. 163 din acelaşi cod stabileşte că

reclamațiile din această procedură se înaintează împotriva creditorului sau debitorului, executorul fiind atras din oficiu în calitate de intervenient accesoriu.

Rezultă că această procedură are un caracter special şi este orientată spre verificarea legalității executării şi a conduitei executorului, nu spre soluționarea pe fond a nulității unor contracte civile şi a efectelor lor tabulare.

Această limită procedurală trebuie coroborată cu art. 14 din Codul de procedură civilă, care distinge expres între hotărârea prin care se soluționează fondul cauzei şi încheierea prin care nu se soluționează fondul cauzei.

În speță însă, Judecătoria Orhei nu s-a limitat la controlul procesului-verbal al licitației ca act de executare, ci a mers mai departe şi, în dispozitivul încheierii din 23 martie 2026, a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479 din 04.12.2024. Prin aceasta, instanța a soluționat direct un capăt care priveşte fondul unui raport patrimonial civil şi afectează drepturi reale deja dobândite, menținând totuşi forma procesuală a încheierii.

Judecătoria Orhei a omis, aşadar, să delimiteze procedura specială de control al executării de judecata de fond asupra valabilității actelor juridice civile, examinând şi soluționând toate aceste pretenții printr-o încheiere care, conform art. 14 alin. (3) din Codul de procedură civilă, nu are menirea de a tranşa fondul cauzei.

Totodată, recurenta consideră că instanța de fond a extins nepermis efectele deciziei Curții de Apel Centru din 20.02.2025 asupra unui terț adjudecatar care nu a fost parte în acel litigiu

Una dintre erorile decisive ale încheierii atacate constă în faptul că Judecătoria Orhei a tratat decizia Curții de Apel Centru din 20 februarie 2025 ca pe un temei aproape suficient, prin el însuşi, pentru a anula procesul-verbal al licitației din 02.12.2024 şi pentru a declara nul contractul de vânzare-cumpărare al recurentei nr. 1-479 din 04.12.2024.

Din motivarea încheierii rezultă că instanța a preluat concluzia din acel dosar privind pretinsa nulitate absolută a contractului de cesiune nr. 1 din 02.10.2024 şi a transformat-o în premisa determinantă a soluției pronunțate în prezenta cauză.

Or, această abordare este greşită încă de la nivelul naturii juridice a deciziei din 20.02.2025.

Din actele cauzei rezultă că acel litigiu nu privea legalitatea licitației din 02.12.2024, nu privea contractul recurentei şi nu privea dreptul de proprietate dobândit de adjudecatar.

Obiectul cauzei soluționate la 20.02.2025 era strict determinat: înlocuirea creditorului cu succesorul în drepturi în procedura de executare nr. 056-1487/2023.

Aşadar, decizia din 20.02.2025 s-a pronunțat într-un litigiu incidental de executare, având un obiect procesual limitat, nu într-o acțiune patrimonială de drept comun privind valabilitatea cesiunii şi efectele ei asupra tuturor actelor subsecvente.

Această delimitare a fost confirmată expres de Curtea Supremă de Justiție prin decizia din 01 aprilie 2026, la pct. 33–34.

Odată stabilit acest aspect de instanța supremă, Judecătoria Orhei nu mai putea proiecta acea decizie, în mod automat, asupra unui alt litigiu, cu obiect distinct şi efecte juridice proprii.

În realitate, între cauza soluționată de Curtea de Apel Centru la 20 februarie 2025 şi prezenta cauză există o diferență juridică esențială: în primul dosar s-a analizat succesiunea procesuală în executare, iar în prezentul dosar se analizează legalitatea licitației, valabilitatea contractului nr. 1-479 şi efectele acestuia asupra dreptului dobândit de adjudecatară.

Mai mult, recurenta, Carolina Balan, nu a fost parte în litigiul soluționat la 20.02.2025.

În consecință, instanța de fond nu putea transforma o dezlegare incidentală dintr-un dosar de executare într-o constatare cu efect practic general asupra licitației şi asupra actului de vânzare-cumpărare încheiat cu un terț adjudecatar.

Instanța nu a realizat o analiză juridică autonomă a raporturilor deduse judecății în prezenta cauză, ci a substituit această analiză prin preluarea concluziei din alt dosar.

Această eroare afectează însăşi legalitatea raționamentului instanței şi constituie un motiv autonom de casare.

Susține că instanța a aplicat eronat art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă şi a tratat drept obligatorie, față de adjudecatară, o concluzie juridică desprinsă din alt dosar

Instanța de fond a aplicat eronat art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, atribuind deciziei Curții de Apel Centru din 20.02.2025 o forță obligatorie pe care această normă nu o recunoaște în circumstanțele prezentei cauze.

Art. 123 alin. (2) CPC se referă exclusiv la fapte stabilite, nu la calificări juridice, nu la raționamente de drept şi nici la extinderea automată a efectelor juridice dintr-o cauză în alta.

Faptul că o instanță a apreciat, într-un anumit litigiu, că un contract ar fi lovit de nulitate absolută nu reprezintă un „fapt" în sensul art. 123 alin. (2), ci o concluzie juridică rezultată din interpretarea normelor de drept material şi procedural aplicate în acea cauză.

Cu atât mai puțin o asemenea concluzie putea fi preluată mecanic pentru a desființa, în alt proces, o licitație şi un contract de vânzare-cumpărare distinct.

Mai mult, decizia Curții de Apel Centru din 20.02.2025 nu a fost pronunțată într-o cauză având ca obiect legalitatea licitației din 02 decembrie 2024 sau valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-479 din 04.12.2024.

Acea cauză a privit exclusiv înlocuirea creditorului cu succesorul în drepturi în procedura de executare nr. 056-1487/2023.

Prin urmare, obiectul procesual al cauzei soluționate la 20.02.2025 a fost unul limitat şi incidental: succesiunea procesuală în executare, nu nulitatea contractului de vânzare-cumpărare la licitație şi nici soarta drepturilor reale dobândite ulterior.

Această delimitare a fost confirmată expres de Curtea Supremă de Justiție prin decizia din 01 aprilie 2026.

În aceste condiții, concluzia primei instanțe întemeiată pe art. 123 alin. (2) CPC este eronată şi nu poate fi menținută.

Chiar dacă, prin absurd, s-ar admite că decizia Curții de Apel Centru din 20 februarie 2025 putea fi valorificată într-o măsură mai largă decât permite art. 123 alin. (2), aceasta nu exonera instanța de fond de obligația de a demonstra în mod autonom, riguros şi complet temeiul juridic al nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-479 din 04.12.2024.

Or, această demonstrație lipsește în totalitate.

Mai mult, relevă că instanța a aplicat nejustificat sancțiunea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479 din 04.12.2024, fără a analiza distinct poziția juridică a adjudecatarei.

Instanța de fond a aplicat nejustificat şi insuficient motivat sancțiunea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-479 din 04.12.2024, tratând această sancțiune ca pe o consecință aproape automată a constatărilor privind cesiunea şi raportul de evaluare, fără a identifica riguros norma imperativă pretins încălcată prin însuşi contractul recurentei şi fără a demonstra de ce desființarea retroactivă a acestuia constituia sancțiunea juridică necesară şi proporțională în cauză.

Art. 331 din Codul civil nu reglementează temeiurile nulității actului juridic, ci efectele nulității deja constatate sau declarate.

Prin urmare, instanța nu putea deduce nulitatea contractului nr. 1-479 direct din art. 331 Cod civil, fără a identifica şi demonstra în prealabil temeiul legal concret al nulității.

Mai mult, alin. (7) al art. 331 Cod civil prevede expres că instanța nu poate pronunța din oficiu efectele nulității, chiar dacă a constatat nulitatea absolută din oficiu.

Instanța nu a parcurs analiza juridică necesară constatării nulității contractului de vânzare-cumpărare al adjudecatarei, ci a trecut direct la efecte, fără a identifica distinct cauza de nulitate, norma imperativă pretins încălcată şi legătura juridică dintre viciile reținute şi sancțiunea aplicată.

Instanța nu a identificat cu precizie norma imperativă încălcată de contractul de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479, nu a demonstrat de ce eventualele neregularități anterioare ar atrage, în mod necesar, nulitatea acestui act juridic, nu a delimitat riguros între viciile procedurii de executare şi eventualele vicii proprii ale contractului de vânzare-cumpărare şi nu a motivat de ce anume nulitatea absolută constituia sancțiunea juridică aplicabilă, iar nu o altă consecință prevăzută de lege.

Or, aceasta reprezintă exigența minimă a unei motivări juridice corecte atunci când instanța aplică sancțiunea civilă cea mai gravă.

În plus, contractul de vânzare-cumpărare la licitație nu este un act exterior procedurii, ci actul juridic expres prevăzut de lege pentru finalizarea adjudecării.

Instanța a reținut chiar dispozițiile art. 241 din Codul de executare, inclusiv faptul că, potrivit alin. (5), câștigătorul licitației semnează cu creditorul ipotecar contractul de vânzare-cumpărare a bunului, acesta servind drept temei de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului vândut.

Așadar, vânzarea bunului ipotecat se realizează într-un regim juridic special, derogatoriu de la regulile generale ale executării silite. În aceste condiții, eventualele neregularități invocate nu puteau fi convertite automat în temei de nulitate absolută a contractului, fără o analiză distinctă privind incidența sancțiunii în acest regim juridic special.

Or, o asemenea analiză lipsește din încheierea atacată.

În continuare, consideră că instanța nu a examinat efectiv şi distinct buna-credință a recurentei şi efectele patrimoniale ale desființării contractului

Încheierea atacată desființează contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-479 fără a examina distinct dacă recurenta, în calitate de adjudecatară, a avut sau nu calitatea de terț de bună-credință.

Or, chiar din considerentele instanței, rezultă că nu a fost reținut niciun element explicit din care să rezulte reaua-credință a acesteia.

Dimpotrivă, instanța reține că recurenta nu l-a cunoscut anterior pe Oprea Vasile, că a urmat actele şi indicațiile executorului judecătoresc şi că a participat la o procedură publică, transparentă şi competitivă.

În aceste condiții, desființarea contractului fără un examen juridic propriu al bunei-credințe este nelegală şi insuficient motivată.

Este adevărat că părțile adverse au formulat susțineri privind pretinse legături indirecte, precum şi afirmații privind o eventuală interpunere ori pasivitate procesuală.

Totuși, aceste susțineri nu au fost transformate de instanță într-o constatare motivată privind lipsa bunei-credințe.

Cu alte cuvinte, dosarul conține acuzații, însă încheierea atacată nu explică de ce aceste acuzații ar înlătura protecția juridică a adjudecatarei şi nu justifică desființarea contractului acesteia.

Această omisiune este esențială, întrucât buna-credință a dobânditorului într-o procedură publică de executare constituie un element central în analiza validității actului de adjudecare şi a efectelor sale.

În continuare, consideră că încheierea atacată contravine art. 6§1 din Convenția europeană a drepturilor omului şi art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție.

Încălcarea art. 6 § 1 din Convenție, sub aspectul dreptului la un proces echitabil are loc prin lipsa unei motivări reale şi prin neexaminarea efectivă a poziției adjudecatarei.

Art. 6 § 1 din Convenție este aplicabil fără îndoială prezentei cauze, întrucât litigiul privește în mod direct un drept civil al recurentei, respectiv dreptul patrimonial dobândit în urma adjudecării la licitație şi efectele juridice ale contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-479 din 04.12.2024.

Curtea Europeană a Drepturilor Omului a statuat constant că dreptul la un proces echitabil implică obligația instanțelor de a examina efectiv argumentele esențiale ale părților şi de a oferi o motivare suficientă a soluției adoptate.

Susține că la caz, recurenta a invocat în mod constant buna-credință a sa, lipsa oricărei implicări în raporturile litigioase anterioare, inexistența unor legături cu părțile din procedura de executare şi participarea la o procedură publică desfășurată sub autoritatea executorului judecătoresc.

Cu toate acestea, instanța de fond nu a răspuns în mod real şi distinct acestor argumente decisive, limitându-se la o motivare derivată din alte litigii şi la preluarea unor concluzii din dosare străine de obiectul cauzei.

Or, o asemenea abordare nu întrunește exigențele art. 6 § 1, întrucât instanța nu a realizat o analiză autonomă a situației juridice a recurentei, ci a tratat poziția acesteia ca un efect secundar al unor raporturi litigioase la care nu a fost parte.

Această lipsă de motivare efectivă echivalează cu o negare a dreptului la un „tribunal” în sens convențional, în măsura în care controlul jurisdicțional exercitat nu a fost unul real şi complet asupra aspectelor decisive ale cauzei.

În jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului s-a reținut în mod constant că instanțele naționale trebuie să răspundă în mod specific argumentelor esențiale susceptibile să influențeze soluția cauzei, în special atunci când este în discuție un drept patrimonial dobândit în cadrul unei proceduri oficiale.

Or, în prezenta cauză, această exigență nu a fost respectată.

Totodată, a avut loc încălcarea art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție prin afectarea disproporționată a dreptului patrimonial dobândit de recurentă.

Recurenta consideră că încheierea atacată contravine şi art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție, întrucât desființarea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-479 din 04.12.2024 reprezintă o ingerință directă în dreptul său de proprietate.

Noțiunea de „bun” în sensul Convenției are un caracter autonom şi include nu doar bunurile corporale, ci şi drepturile patrimoniale certe, suficient de determinate şi recunoscute juridic, inclusiv dreptul rezultat dintr-un act de adjudecare şi dintr-un contract de vânzare-cumpărare încheiat în cadrul unei proceduri oficiale.

În speță, recurenta a dobândit un drept patrimonial concret în temeiul unei proceduri publice de licitație, desfășurată sub autoritatea executorului judecătoresc, cu respectarea aparenței de legalitate create de autoritățile statului.

Desființarea ulterioară a acestui drept echivalează cu o ingerință în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1, care trebuie să fie justificată, proporțională şi să mențină un just echilibru între interesul general şi protecția drepturilor individuale.

Or, în cauza de față, acest echilibru nu a fost respectat.

Instanța de fond nu a analizat dacă recurenta a acționat cu rea-credință, nu a stabilit dacă aceasta a contribuit în vreun mod la pretinsele neregularități şi nu a evaluat impactul patrimonial concret al desființării contractului.

Dimpotrivă, din chiar considerentele încheierii rezultă că recurenta a participat la o procedură publică, a respectat condițiile stabilite de executor şi nu a fost identificată ca având vreo implicare în litigiile anterioare.

În aceste condiții, transferarea integrală a consecințelor unor eventuale neregularități asupra recurentei reprezintă o sarcină individuală excesivă, incompatibilă cu exigențele Convenției.

În jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului s-a statuat în mod constant că, atunci când statul organizează o procedură oficială de transfer patrimonial, iar particularul acționează cu bună-credință în cadrul acesteia, autoritățile nu pot reveni asupra rezultatului în mod arbitrar sau disproporționat, fără o justificare solidă şi fără o analiză riguroasă a situației dobânditorului.

În prezenta cauză, o asemenea justificare lipsește.

Având în vedere cele menționate, recurenta susține că încheierea din 23 martie 2026 a Judecătoriei Orhei, sediul Central, este neîntemeiată şi ilegală, întrucât extinde nepermis efectele unui alt litigiu asupra contractului de adjudecare al recurentei, ignoră analiza distinctă a bunei-credințe a acesteia, nu examinează efectele patrimoniale directe ale desființării contractului nr. 1-479 din 04.12.2024 şi a fost pronunțată cu aplicarea şi interpretarea eronată a normelor de drept material şi procedural, cu încălcarea art. 6 § 1 din Convenție şi a art. 1 din Protocolul nr. 1.

În motivarea cererii de recurs depusă de către executorul judecătoresc Țărnă Victoria, ultima a menționat despre faptul că doar procesul-verbal nu produce efectul înregistrării cumpărării bunului imobil. Acest fapt poate fi produs doar în urma înregistrării contractului notarial. Astfel, actele emise de către executorul judecătoresc, prin natura lor, nu se supun contestării din simplul motiv cert că acesta nu îndeplinește acțiuni de urmărire a bunurilor, ci prestează servicii de organizare a licitației la cererea creditorului gajist.

Acest argument este bazat pe prevederile normative ale art. 766 din Codul civil, care stabilește că debitorul gajist poate solicita repararea prejudiciului cauzat, dar nu poate cere anularea vânzării. Prevederea normativă este una clară și accesibilă, nefiind susceptibilă de interpretări eronate.

Până la desfășurarea licitației, executorul judecătoresc a verificat bunul imobil, a solicitat evaluarea acestuia de la un evaluator independent și a publicat anunțul privind data și ora desfășurării licitației, acesta fiind făcut public prin publicarea în Ziarul „Dreptul” nr. 43 (1022) din 15.11.2024. Bunul a fost expus la licitație conform prețului evaluat, fără efectuarea unor reduceri.

Ulterior, respectând procedura de organizare a licitației în întregime, executorul judecătoresc a notificat prin somație executorii care dețineau înregistrări în extrasul cadastral. Deși prevederile legale nu prevăd obligația notificării debitorului cu privire la organizarea licitației, executorul judecătoresc a expediat la adresa debitorului o notificare privind desfășurarea licitației, conținând date despre organizare și prețul supus vânzării (fapt confirmat prin anexele la dosarul cauzei).

La 16 decembrie 2024, SRL „Tesco Market” și Margină Alexandru au formulat contestație împotriva procesului-verbal al licitației din 2 decembrie 2024, solicitând anularea licitației și a raportului de evaluare în baza căruia a fost stabilit prețul de vânzare al bunului imobil ipotecat.

Ulterior, prin contestația concretizată depusă la 20 martie 2025, obiectul contestației a fost extins, solicitându-se, pe lângă anularea procesului-verbal al licitației și a raportului de evaluare, și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479, declararea nulității contractului de locațiune nr. 1-475 din 12.12.2024, precum și radierea dreptului de proprietate și a grevărilor din Registrul bunurilor imobile.

Anterior organizării licitației, la 02 octombrie 2024, între O.C.N. „Mold Credit” S.R.L. și Oprea Vasile a fost încheiat contractul de cesiune a creanței, prin care au fost transmise drepturile de creanță și drepturile ipotecare rezultate din contractul de credit nr. 259 din 15.07.2021 și din contractul de ipotecă nr. 1-545 din 15.07.2021, investit cu formulă executorie.

În legătură cu această cesiune, la 07 octombrie 2024 a fost depusă cererea privind înlocuirea creditorului cu succesorul în drepturi în procedura de executare nr. 056-1487/2023, executor judecătoresc Bănarescu Anatolie, în vederea preluării drepturilor asupra bunului imobil, cerere respinsă prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 10 ianuarie 2025, iar recursul a fost respins prin decizia Curții de Apel Centru din 20 februarie 2025.

În temeiul contractului de cesiune, la 28 octombrie 2024 a fost înaintată cererea privind organizarea licitației în vederea vânzării bunului ipotecat, iar prin procesul-verbal al licitației din 2 decembrie 2024 bunul a fost adjudecat ofertantei Balan Carolina, fiind ulterior încheiat contractul de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479 din 04.12.2024.

Potrivit actelor dosarului, contestația împotriva licitației a fost înaintată la 16 decembrie 2024, iar raportul de evaluare care a stat la baza licitației a fost ulterior examinat de Comisia de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile, urmare a plângerii depuse de Margina Alexandru.

Prin încheierea din 23 martie 2026, Judecătoria Orhei, sediul Central, a admis parțial contestația, a anulat procesul-verbal al licitației din 2 decembrie 2024 și a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479 din 04.12.2024, aplicând în esență efectele deciziei Curții de Apel Centru din 20 februarie 2025. Se constată că aceste mențiuni nu se regăsesc în dispozitiv în mod clar și complet, situație care generează efecte juridice asupra contractului de cesiune, susceptibil a fi executat de notarul Palancean Liliana, în vederea retragerii actelor eliberate părților.

Afirmația din motivare ar avea un rol implicit, care creează ulterior premise contradictorii, deși concluziile trebuiau reflectate expres în dispozitiv.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 01 aprilie 2026 s-a reținut că decizia Curții de Apel Centru din 20 februarie 2025 a fost pronunțată asupra unui incident în procedura de executare, fără a viza fondul cauzei. Totuși, în speță nu a existat o procedură de executare propriu-zisă în sens material, ci doar desfășurarea unei licitații pentru obținerea celei mai bune oferte de preț.

Instanța de fond a reținut că Margina Alexandru a formulat contestația în termen legal. De asemenea, a reținut că raportul de evaluare a fost apreciat de Comisia de certificare ca fiind lipsit de încredere, fără a menționa că aceeași comisie a indicat că nu se pronunță asupra prețului stabilit.

O altă concluzie a instanței din încheierea Judecătoriei Orhei din 23.03.2026 constă în faptul că prin decizia Curții de Apel Centru din 20 februarie 2025 s-ar fi constatat nulitatea absolută a contractului de cesiune nr. 1 din 02.10.2024, concluzie tratată de instanță ca obligatorie în temeiul art. 123 alin. (2) CPC coroborat cu art. 328 și art. 331 Cod civil.

Reține că la momentul contractării, recurenta a acționat în baza unor acte autentice, prezentate în original, semnate și autentificate de notarul Palancean Liliana. De asemenea, a fost prezentat avizul de recepție privind notificarea debitorului gajist, precum și înscrierile din registrul bunurilor imobile.

Mai mult, invocă faptul că debitorul Margina Alexandru și membrii familiei au fost evacuați la 10.10.2024, prin proces-verbal întocmit de executorul judecătoresc Bănarescu Anatolie, procedura de executare fiind finalizată.

În aceste condiții, executorul judecătoresc Țărnă Victoria nu avea motive să refuze contractarea serviciilor, în condițiile în care ulterior, la 20.02.2025, au fost emise concluzii care nu vizau obiectul real al procedurii de licitație.

Instanța de fond, prin încheierea nr. 25-2033/2024 din 10 ianuarie 2025, a reținut expres că cesiunea de creanță este legală, motivul respingerii cererii fiind lipsa dovezii notificării debitorului, dovadă care ulterior a existat.

În mod nejustificat, din aceeași cauză au fost pronunțate soluții contradictorii, una confirmând legalitatea cesiunii, iar cealaltă invalidând-o, aplicând eronat norme privind obligații care nu sunt incidente în speță.

Din aceste considerente, executorul judecătoresc a acționat în cadrul legal al organizării licitației, bazându-se pe acte valabile până la data de 20.02.2025.

Prin încheierea atacată, instanța a admis parțial contestația și a anulat procesul-verbal al licitației, precum și contractul de vânzare-cumpărare, deși terți nu au fost atrași în cauză.

Instanța nu s-a pronunțat asupra restituirii prețului de adjudecare, deși anularea contractului implică în mod necesar restituirea sumei de 3 060 000,00 lei, ceea ce generează incertitudine juridică și noi litigii.

De asemenea, contestatarii nu au fost obligați la plata taxei de timbru, aspect omis de prima instanță.

Recurenta consideră că prin soluția pronunțată, instanța de fond a desființat efectele unei licitații publice desfășurate cu respectarea procedurilor legale, fără a analiza distinct buna-credință a adjudecatarei și fără a delimita corect raporturile juridice dintre părți.

Instanța a construit soluția pe baza unor împrejurări extrinseci și pe efectele unei alte decizii, fără a efectua o analiză proprie asupra raporturilor deduse judecății.

Prin urmare, încheierea din 23.03.2026 este neîntemeiată, fiind pronunțată cu aplicarea eronată a normelor de drept material și procedural și cu încălcarea art. 6 § 1 din Convenție și art. 1 din Protocolul nr. 1, coroborat cu art. 423, 424, 425 și 427 Cod de procedură civilă.

La data de 13.05.2026, prin intermediul Direcției de Evidență și Documentare Procesuală a Curții de Apel Nord, intimatul Margină Alexandru și SRL „Tesco Market", prin intermediul avocatului Enachi Vitalie a depus referință prin care a invocat faptul că instanța de fond a interpretat și aplicat în mod corect efectele juridice ale nulității absolute, reținând că actul juridic lovit de nulitate absolută este lipsit de efecte juridice ab initio, fiind considerat ca și cum nu ar fi existat niciodată în circuitul civil. În aceste circumstanțe, odată constatată nulitatea contractului de cesiune, Oprea Vasile nu a dobândit în mod valabil calitatea de creditor și, implicit, nici dreptul de a solicita pornirea executării silite ori valorificarea bunurilor prin licitație publică.

Astfel, susține că procedura de executare silită și licitația desfășurată la data de 02 decembrie 2024 au fost inițiate și promovate de o persoană lipsită de legitimare juridică și de un drept subiectiv valabil, ceea ce afectează însăși temeiul legal al actelor de executare întocmite. În consecință, în mod întemeiat instanța de fond a concluzionat că procesul-verbal privind

desfășurarea licitației, precum și actele juridice subsecvente, inclusiv contractul de vânzare-cumpărare, sunt lovite de nulitate, ca efect direct al lipsei dreptului creditorului urmăritor de a declanșa și susține procedura executională.

Relevă faptul că Instanța de fond a efectuat o analiză completă și pertinentă a materialului probator administrat în cauză cu privire la determinarea valorii bunului imobil supus executării silite, asigurând protecția efectivă a patrimoniului debitorului împotriva unei înstrăinări realizate la un preț vădit subevaluat.

Relevant în acest sens este faptul că Comisia de certificare a evaluatorilor, prin procesul-verbal din 25 mai 2025, a constatat oficial existența unor încălcări metodologice grave la întocmirea raportului de evaluare, concluzionând că valoarea stabilită pentru bunul imobil nu poate fi considerată credibilă și conformă standardelor profesionale aplicabile.

În asemenea circumstanțe, consideră că menținerea valabilității unei licitații silite întemeiate pe un raport de evaluare compromis sub aspect legal și metodologic ar echivala cu validarea unei proceduri executionale desfășurate cu încălcarea principiilor legalității, echității și proporționalității executării silite.

Or, prețul de pornire al licitației constituie un element esențial al procedurii de valorificare, iar stabilirea acestuia în baza unui act declarat oficial neconform afectează în mod direct validitatea întregii proceduri de adjudecare. Mai mult, vânzarea bunului la un preț substanțial diminuat față de valoarea sa reală de piață a generat un avantaj patrimonial injust în beneficiul adjudecatarului, în detrimentul debitorului urmărit, constituind o veritabilă îmbogățire nejustificată și ilicită, incompatibilă cu finalitatea executării silite, care urmărește satisfacerea creanței creditorului fără sacrificarea disproporționată a patrimoniului debitorului.

Mai mult, este de părerea că Instanța de fond a acționat în deplină conformitate cu dispozițiile legale și principiul securității raporturilor juridice atunci când a valorificat constatările reținute prin decizia Curții de Apel Chișinău din 20 februarie 2025.

Prin hotărârea respectivă, instanța de apel a constatat nulitatea contractului de cesiune nr. 1 din 02 octombrie 2024, statuând în mod definitiv asupra inexistenței transmiterii valabile a dreptului de creanță. În consecință, Judecătoria Orhei era obligată să țină seama de efectele juridice ale acestei constatări și să rețină lipsa calității de creditor a lui Oprea Vasile în cadrul prezentei cauze.

Or, nulitatea absolută a contractului de cesiune produce efecte *erga omnes* și retroactive, desființând *ab initio* orice pretins drept dobândit în temeiul actului nul. Prin urmare, în absența unei creanțe valabil transmise, Oprea Vasile nu putea exercita prerogativele procesuale și executionale specifice calității de creditor urmăritor, inclusiv inițierea și susținerea procedurii de executare silită și a licitației publice contestate în prezenta cauză.

Astfel, solicită respingerea ca neîntemeiată a cererii de recurs declarat de Oprea Vasile, prin intermediul avocaților Dmitric Anatolie și Filip Igor, precum și de Oprea Vasile, Balan Carolina, OCN „Mold Credit" SRL și executorul judecătoresc Țărnă Victoria, împotriva încheierii Judecătoria Orhei (sediul Central) din 23 martie 2026, pronunțată în cadrul examinării contestației asupra actului executorului judecătoresc, depusă de reprezentantul SRL „Tesco Market" împotriva OCN „Mold Credit" SRL și Oprea Vasile, cu participarea intervenientului accesoriu și a executorului judecătoresc Țărnă Victoria, având ca obiect anularea procesului-verbal privind desfășurarea licitației din 02 decembrie 2024.

Aprecierea instanţei de recurs:

Potrivit prevederilor art.163 alin.(1) Cod de Executare, Reclamațiile din cererea privind contestarea actelor de executare întocmite de executorul judecătoresc sau a acțiunilor/inacțiunii

acestuia se înaintează împotriva creditorului sau debitorului. Cererea se judecă în condițiile Codului de procedură civilă, în termen de 30 de zile. Executorul judecătoresc atras din oficiu în calitate de intervenient accesoriu este obligat, dacă sunt întrunite condițiile art. 119 din Codul de procedură civilă nr. 225/2003, să prezinte instanței de judecată copia certificată a procedurii de executare și să dea explicații scrise referitoare la actele contestate.

Conform prevederilor art. 163 alin. (4) Cod de Executare, încheierea instanței de fond poate fi atacată cu recurs, care se judecă în termenul prevăzut la alin. (1).

Studiind temeiurile recursului, examinând înscrisurile, Colegiul civil consideră că recursul urmează a fi admis din următoarele motive.

Conform art. 427 alin.(1) lit. „b" Cod de procedură civilă, instanţa de recurs după ce examinează recursul împotriva încheierii este în drept să admită recursul şi să caseze integral sau parţial încheierea, restituind spre rejudecare problema soluționată prin încheierea casată.

Potrivit materialelor cauzei, conform Contractului de ipotecă, investit cu formula executorie, la 15 iulie 2021, Banca Comercială „Euro Credit Bank''(creditor ipotecar de rang superior gr.I) și creditorul ipotecar de rang inferior (gr.II) OCN „MoldCredit" și Margină Alexandru au semnat prezentul contract de ipotecă pentru garantarea obligațiilor de credit asumate de către debitorul Margina Alexandru și „Tesco Market" SRL. Contractul prevede că creditorul de rang superior beneficiază de drept prioritar la satisfacerea creanțelor, iar bunurile ipotecate, evaluate la suma de 1 357 000,00 lei, rămân în posesia și folosința debitorului, cu obligația de a le întreține, păstra și asigura conform destinației.

În conformitate cu contractul de cesiune a creanțelor nr.1 din 02.10.2024, O.C.N. „MoldCredit" S.R.L a cesionat datoria sa creditorială față de debitorii Margină Alexandru și S.R.L „Tesco Market" în mărime de 1 665 612,52 lei, cesionarului Oprea Vasile, ultimul obligându-se să achite cedentului, O.C.N. „Moldcredit" S.R.L suma sus enunțată la data semnării contractului.

La data de 07 octombrie 2024, creditorul ipotecar cesionar Oprea Vasile a înaintat o cerere în instanța de judecată, privind succesiunea în drepturi în cadrul procedurii de executare silită a documentului executoriu contract de ipotecă nr.1-545 din 15 iulie 2021, având în calitate de creditor cedent persoana juridică O.C.N „MoldCredit" S.R.L și în calitate de debitori pe Margină Alexandru și S.R.L „Tesco Market".

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 10 ianuarie 2025 a fost respinsă ca fiind neîntemeiată cererea depusă de Oprea Vasile cu privire la înlocuirea creditorului cu succesorul în drepturi, în procedura de executare nr. 056-1487/2023 din 12 aprilie 2023 aflată în gestiunea executorului judecătoresc.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 20 februarie 2025, a fost respins recursul declarat de Oprea Vasile și menținută Încheierea Judecătoriei Chișinău din 10 ianuarie 2025, în cauza civilă la cererea depusă de Oprea Vasile împotriva lui Margină Alexandru, intervenient accesoriu Executor Judecătoresc Bănărescu Anatolie, privind înlocuirea creditorului ipotecar.

La data de 28 octombrie 2024, Oprea Vasile, s-a adresat cu cerere către executorul judecătoresc Țărnă Victoria prin care a solicitat organizarea licitației în vederea vânzării bunului ipotecat în baza contractului de credit nr.259 din 15 iulie 2021 care a constituit obiectul contractului de cesiunea a creanței din 02.10.2024.

Prin procesul-verbal al licitației din 02 decembrie 2024, bunul a fost adjudecat ofertantului Balan Carolina, fiind încheiat și contractul de vânzare-cumpărare din 04 decembrie 2024 (Vol. I, f.d. 192-199).

La 16 decembrie 2024, Margină Alexandru și SRL „Tesco Market” au formulat contestație împotriva procesului-verbal al licitației din 2 decembrie 2024 petrecută de către biroul executorului judecătoresc Țărnă Victoria prin care au fost vândute bunurile imobile: terenul cu nr.cadastral ***** și suprafața 0,1292 ha, situat în extravilanul satului *****; construcția cu suprafața de 186,1 m.p. cu nr.cadastral *****situat în extravilanului satului *****; construcția cu suprafața de 157,4 m.p. cu nr.cadastral ***** situat în extravilanului s.*****.

Potrivit raportului de evaluare nr.ICF42-10/2024 din 28 octombrie 2024 întocmit de către ICF-Consulting-Service, care a stat la baza licitației din 02.12.2024, bunurile imobile teren agricol cu nr.cadastral ***** și suprafața 0,1292 ha, construcția cu suprafața de 186,1 m.p. cu nr.cadastral *****și construcția cu suprafața de 157,4 m.p. cu nr.cadastral ***** situate în extravilanului s.*****, au fost stabilite la preț inițial de 2 988 144,00 lei (Vol. I, f.d. 201-250).

Potrivit procesului-verbal al licitației din 02 decembrie 2024, bunurile imobile au fost adjudecate ofertatului Balan Carolina pentru suma finală de 3 060 000,00 lei (Vol. I, f.d. 192-193).

Totodată, potrivit extrasului din procesul-verbal nr.2 al ședinței Comisiei de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile din 25 martie 2025, s-a decis: Raportul de evaluarea nr.ICF 40-10/2024 din 28.10.2024 a construcției agricole (casă de locuit individuală) cu construcția agricolă-zootehnică și teren aferent cu nr.cad.***** amplasată în *****, extravilan, elaborat de către ICF CONSULTING-SERVICE, evaluator Ionașco Nadejda, conține încălcări ale cadrului legislativ și metodologic al Republicii Moldova în domeniul evaluării bunurilor, care au afectat rezultatul final, deci, valoarea finală a imobilului nu poate fi recunoscută ca fiind de încredere (Vol. III, f.d. 75-76).

La data de 18.02.2025, Margină Alexandru a depus cerere privind modificarea obiectului contestației depuse împotriva acțiunilor executorului judecătoresc.

Prin cererea de modificare a obiectului contestației s-a solicitat anularea procesului-verbal al licitației din 04.12.2024, al licitației desfigurare la data de 02.12.2024, cu privire la comercializarea bunului ipotecat format din teren agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1292 ha, construcție cu modul de folosință construcție agricolă, agroindustrială, cu nr. cadastral *****și construcție cu modul de folosință construcție agricolă, agroindustrială, înregistrată cu nr. cadastral *****și anularea raportului de evaluare nr. 1CF 42-10/2024 din 28.10.2024 al construcției agricole, cu construcție agricolă zootehnică și teren aferent, nr. cadastral *****, ***** (01-02).

La data de 20.03.2025, reclamantul a fost depusă o contestație concretizată, prin care s-a solicitat: anularea procesului-verbal al licitației din 02.12.2024, al licitației desfășurate la data de cu privire la comercializarea bunului ipotecat format din teren agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1292 ha, construcție cu modul de folosință construcție agricolă, agroindustrială, cu nr. cadastral *****și construcție cu modul de folosință construcție agricolă, agroindustrială, înregistrată cu nr. cadastral *****.02; anularea raportului de evaluare nr. ICF 42-10/2024 din 28.10.2024 al construcției agricole, cu construcție agricolă zootehnică și teren aferent, nr. cadastral *****, ***** (01-02); declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479, a bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****, ***** (01- 02); Declararea nulității contractului de locațiune nr. 1-475 din 12.12.2024, a bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****, ***** (01-02); Radierea, din Registrul Bunurilor Imobile nr.8015216348, a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****, ***** (01-02) înregistrat pe numele Balan Carolina Nicolae (a.n. *****) IDNP: ***** și radierea, din Registrul Bunurilor Imobile

nr. 8015216348, a grevării bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****, ***** (01-02), cu contractul de locațiune nr.1-475 din 12.12.2024, titular al grevării - Gagiu Radu Valentin.

Prin încheierea Judecătoriei Orhei (sediul Central) din 23.03.2026, Contestația depusă de reprezentantul SRL „Tesco Market", Margina Alexandru împotriva OCN „Mold Credit" SRL și Oprea Vasile, intervenient accesoriu, executorul judecătoresc Țărnă Victoria cu privire la anularea procesului-verbal privind petrecerea licitației din 2 decembrie 2024 de către executorul judecătoresc Țărnă Victoria de vânzare a imobilului ipotecat și anularea raportului de evaluare în baza cărui a fost stabilit prețul vânzării și radierea înscrierilor din Registrul Bunurilor Imobile a fost admisă parțial. S-a anulat procesul-verbal cu privire la licitația din 2 decembrie 2024 petrecută de către biroul executorului judecătoresc Țărnă Victoria prin care au fost vândute bunurile imobile: terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,1292 ha, situat în extravilanul satului *****; construcția cu cadastral *****și nr. cadastral *****situat în extravilanului satului *****. S-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare la licitație nr.1-479 din 04.12.2024 a bunurilor imobile cu nr.cadastral ***** cu suprafața 0,1292 ha, situat în extravilanul satului *****; construcția cu cadastral *****și nr. cadastral *****situat în extravilanului satului *****.

Pentru a dispune astfel, instanța de fond a făcut trimitere la decizia Curții de Apel Chișinău din 20 februarie 2025 prin care s-a constatat nulitatea absolută a contractului de cesiune a creanței nr. 1 din 02.10.2024, aplicând totodată nemijlocit prevederile art. 123 alin. (2) Codul de Procedură civilă.

Totodată, cu privire la anularea procesului-verbal privind petrecerea licitației din 2 decembrie 2024, instanța a constatat că prin extrasul din procesul-verbal nr.2 al ședinței Comisiei de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile din 25 martie 2025 prin care s-a decis că raportul de evaluare nr.ICF 40-10/2024 din 28.10.2024 a construcției agricole (casă de locuit individuală) cu construcția agricolă-zootehnică și teren aferent cu nr.cad.***** amplasată în *****, extravilan, elaborat de către ICF CONSULTING-SERVICE, evaluator Ionașco Nadejda, conține încălcări ale cadrului legislativ și metodologic al Republicii Moldova în domeniul evaluării bunurilor, care au afectat rezultatul final, deci, valoarea finală a imobilului nu poate fi recunoscută ca fiind de încredere, în final considerând că și procesul-verbal cu privire la licitația din 2 decembrie 2024 ar fi nul.

Instanța de recurs reține că constatările instanței de fond reflectate în încheierea Judecătoriei Orhei (sediul Central) din 23.03.2026 prin care s-a anulat procesul-verbal cu privire la licitația din 2 decembrie 2024 petrecută de către biroul executorului judecătoresc Țărnă Victoria prin care au fost vândute bunurile imobile: terenul cu nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,1292 ha, situat în extravilanul satului *****; construcția cu cadastral *****și nr. cadastral *****situat în extravilanului satului ***** și s-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare la licitație nr.1-479 din 04.12.2024 a bunurilor imobile cu nr.cadastral ***** cu suprafața 0,1292 ha, situat în extravilanul satului *****; construcția cu cadastral *****și nr. cadastral *****situat în extravilanului satului ***** poartă un caracter eronat, fiind în contrariu cu materialele relevante prezente la lucrările cauzei, iar normele de drept material au fost aplicate eronat, în consecință fiind necesară rejudecarea cauzei.

În conformitate cu prevederile art. 142 Codul de Executare al RM (1) Creditorul, debitorul și/sau persoanele care au participat la licitaţie pot contesta procesul-verbal de desfăşurare a licitaţiei în termen de 15 zile de la data desfăşurării.

În conformitate cu prevederile art. 24[1]Codul de Executare, 1) Executorul judecătoresc poate vinde bunurile gajate/ipotecate în condiţiile şi modalităţile prevăzute de Legea nr.449-XV din 30 iulie 2001 cu privire la gaj şi Legea nr.142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă. (2)

Organizarea licitaţiei de vânzare a bunului gajat la cererea creditorului gajist se face conform procedurilor stabilite la art.128–135 din prezentul cod, cu derogările stabilite de prezentul articol, Codul civil, Legea nr.449-XV din 30 iulie 2001 cu privire la gaj şi Legea nr.142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă. (3) Condiţiile şi modalităţile de vânzare a bunului gajat/ipotecat vor fi stabilite prin contractul încheiat de către creditorul gajist/ipotecar cu executorul judecătoresc, fără a aduce atingere prevederilor alin.(2) al prezentului articol. (4) Preţul iniţial al bunului vândut la licitaţie va fi preţul indicat în raportul de evaluare. Cu acordul debitorului gajist, acesta poate fi redus în limitele cuantumului indicat la art.132 alin.(1) din prezentul cod. (5) Cîştigătorul licitaţiei semnează cu creditorul ipotecar contractul de vânzare-cumpărare a bunului, acesta servind temei de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului vândut. (6) În cazurile indicate la art.139 alin.(1) lit.a)–d) din prezentul cod, la solicitarea creditorului gajist, executorul judecătoresc organizează o licitaţie repetată, cu respectarea condiţiilor de anunţare a licitaţiei şi cu posibilitatea aplicării reducerii preţului într-un cuantum ce nu va depăşi cuantumul stabilit la art.140 din prezentul cod. (7) În cazul în care bunul gajat/ipotecat este urmărit silit de alţi creditori, vânzarea bunului se realizează prin organizarea licitaţiei, cu excepţia cazului în care toţi creditorii sunt de acord ca vânzarea să fie realizată în alt mod.

În conformitate cu prevederile art. 132 Cod de Executare (1) Preţul iniţial al bunurilor scoase la licitaţie este cu 20% mai mic decât cel stabilit la evaluarea lor, indicat în procesul-verbal de sechestrare a bunurilor sau, după caz, în raportul de evaluare a acestora. La cererea creditorului, executorul judecătoresc poate accepta ca preţul iniţial să fie cel indicat în procesul-verbal de sechestru sau, după caz, în raportul de evaluare a bunului. (2) Bunurile proprietate pe cote-părţi vândute în condiţiile art.561 alin.(3) lit.b) din Codul civil vor fi expuse la vânzare la preţul stabilit la evaluarea lor dacă coproprietarii/administratorul asigură accesul cumpărătorilor şi al executorului judecătoresc la ele. În cazul în care coproprietarii/administratorul nu asigură accesul cumpărătorilor şi al executorului judecătoresc la bunuri, acestea vor fi vîndute în condiţiile alin.(1). (3) Dacă în cererile de participare la licitaţie este propus un preţ al bunurilor scoase la licitaţie care îl depăşeşte pe cel iniţial, acesta din urmă va fi cel mai mare preţ propus în cererile menţionate.

În conformitate cu prevederile art. 133 Cod de Executare. (1) Înainte de demararea licitaţiei, executorul judecătoresc verifică la organul cadastral teritorial sau la alte organe competente drepturile reale şi alte sarcini care grevează bunul urmărit. Titularii acestor drepturi vor fi înştiinţaţi despre desfăşurarea licitaţiei. (2) După expirarea termenului de depunere a cererilor de participare la licitaţie şi până la începutul înregistrării prezenţei, executorul judecătoresc este obligat să elaboreze partea întâi a procesului-verbal al licitaţiei.

În conformitate cu prevederile art. 134 Cod de Executare,(2) În ziua licitaţiei, la înmânarea biletelor de participare, executorul judecătoresc înregistrează participanţii prezenţi. Înregistrarea se încheie cu 10 minute înainte de începutul procedurii de licitare. Participanţii care au întârziat la înregistrare nu sunt admişi la licitaţie. (3) Executorul judecătoresc (licitatorul) anunţă începutul licitaţiei şi dă citire părţii întâi a procesului-verbal. (4) Executorul judecătoresc oferă bunul (lotul) la preţul iniţial. Persoana care acceptă preţul ridică biletul de participare. (5) Executorul judecătoresc oferă bunul spre vânzare de cel puţin 3 ori la rând, la intervale de timp care să permită opţiuni şi suprasolicitări. După ce unul dintre participanţi ridică biletul, ceilalţi pot pretinde la bun (lot), propunând un preţ mai mare cu unul sau cu mai mulţi paşi de ridicare. Dacă nimeni nu oferă un preţ mai mare decât cel acceptat, strigat de 3 ori, executorul judecătoresc fixează, prin lovitură de ciocan, vânzarea bunului. (6) Participantul la licitaţie care a câștigat bunul (lotul) este obligat să semneze procesul-verbal. (7) Dacă participantul care a

câștigat bunul (lotul) refuză să semneze procesul-verbal, se consideră că licitaţia nu a avut loc. În acest caz, licitarea reîncepe de la preţul oferit de participantul anterior. (8) Acontul nu se restituie participantului care: a) a refuzat să semneze procesul-verbal de licitaţie; b) nu s-a prezentat la licitaţie; c) nu a achitat în termen costul lotului cumpărat. (9) Acontul nerestituit rămas la contul executorului judecătoresc se utilizează pentru necesităţile biroului acestuia. (10) În cazul în care la licitaţie sunt scoase mai multe loturi separate, iar participantul care a depus acontul nu a câștigat lotul pentru care a depus cerere şi acont, el poate fi admis la licitarea următoarelor loturi dacă acontul depus nu este mai mic de 5% din preţul următorului lot.

În conformitate cu art. 135 Codul de Executare , (1) Procesul-verbal al licitaţiei este compus din două părţi. (2) Partea întâi cuprinde: a) data, ora şi locul desfăşurării licitaţiei; b) denumirea biroului executorului judecătoresc şi numele licitatorului; c) documentul executoriu pentru a cărui executare se vând bunurile; d) numele, prenumele şi domiciliul sau, după caz, denumirea şi sediul debitorului; e) caracteristica obiectului scos la licitaţie; f) preţul de la care începe licitarea şi pasul de ridicare; g) numele, prenumele şi domiciliul sau, după caz, denumirea şi sediul participanţilor la licitaţie; h) sumele oferite de fiecare participant. (3) Partea a doua cuprinde: a) propunerile de ridicare a preţului de către fiecare participant în ordine succesivă; b) preţul la care a fost vândut lotul; c) numele şi prenumele participantului care a câștigat lotul; d) termenul de achitare a costului lotului de către adjudecător; e) semnătura executorului judecătoresc şi a participantului care a câștigat lotul, a creditorului şi/sau a debitorului, dacă ultimii sunt prezenţi. (4) Copia de pe procesul-verbal al licitaţiei se înmânează adjudecătorului după achitarea costului lotului câștigat, iar în cazurile stabilite, după confirmarea procesului-verbal de către instanţa de judecată

Având în vedere normele pre-citate, instanța de recurs atrage atenția asupra faptului că procesul-verbal nr.2 al ședinței Comisiei de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile din 25 martie 2025 prin care s-a decis că raportul de evaluare nr.ICF 40-10/2024 din 28.10.2024 a construcției agricole (casă de locuit individuală) cu construcția agricolă-zootehnică și teren aferent cu nr.cad.***** amplasată în *****, extravilan, elaborat de către ICF CONSULTING-SERVICE, evaluator Ionașco Nadejda, conține încălcări ale cadrului legislativ și metodologic al Republicii Moldova în domeniul evaluării bunurilor, care au afectat rezultatul final, deci, valoarea finală a imobilului nu poate fi recunoscută ca fiind de încredere, nu duce automat la nulitatea procesului-verbal cu privire la licitație din 02 decembrie 2024.

În context, instanța de recurs reține că simpla neconformitate a raportului de evaluare nu este suficientă, prin ea însăși, pentru a afecta validitatea întregii proceduri de licitație.

Raportul de evaluare constituie un act tehnic auxiliar, cu rol de fundamentare a prețului de pornire al licitației, fără a avea natura juridică a unui act de adjudecare sau de transfer al dreptului de proprietate.

Procesul-verbal al licitației reprezintă, în schimb, actul juridic principal al procedurii de vânzare, prin care se consemnează desfășurarea procedurii și adjudecarea bunului, producând efecte juridice directe.

Prin urmare, cele două acte se află într-o relație de dependență funcțională, dar nu de identitate juridică, iar vicierea unuia nu atrage automat nulitatea celuilalt, decât în condițiile în care se demonstrează o afectare directă și determinantă a legalității procedurii de adjudecare.

Nulitatea unui act juridic sau procedural intervine, în principiu, doar atunci când sunt întrunite cumulativ următoarele condiții: existența unei încălcări a normelor legale; caracterul esențial al normei încălcate; existența unei vătămări concrete; legătura de cauzalitate între încălcare și vătămare; imposibilitatea remedierii prin alte mijloace legale.

În speță însă, Colegiul reține faptul că chiar dacă s-au constatat neconformități în raportul de evaluare, acestea privesc un act preparatoriu, iar nu procedura de adjudecare în sine.

Instanța reține că existența unor deficiențe în evaluarea bunului nu determină automat nulitatea procesului-verbal al licitației, întrucât Valoarea de evaluare influențează prețul de pornire, dar nu determină în mod exclusiv rezultatul licitației, care depinde de concurența ofertanților și de mecanismul de licitație.

Totodată, licitația are reguli proprii de validitate, iar legalitatea sa se analizează prin raportare la respectarea procedurii de publicitate; participarea ofertanților; modul de desfășurare a ședinței; corectitudinea adjudecării.

Astfel, eventuale erori anterioare nu conduc automat la nulitatea actului final, dacă procedura de adjudecare s-a desfășurat conform normelor aplicabile în vigoare la acel moment.

Totodată, instanța de recurs atrage atenția asupra faptului că sancțiunea nulității absolute trebuie interpretată restrictiv, deoarece afectează stabilitatea circuitului civil; produce consecințe juridice grave și nu poate fi aplicată automat în lipsa unei vătămări directe și grave asupra procedurii de adjudecare.

Chiar dacă raportul de evaluare este afectat de erori metodologice, sistemul juridic oferă remedii alternative care asigură repararea eventualului prejudiciu, fără a anula automat procedura de licitație, or persoana vătămată poate solicita repararea prejudiciului cauzat de o evaluare neconformă, dacă se demonstrează că aceasta a generat un prejudiciu material.

Totodată, în cazul încălcării standardelor profesionale și metodologice, se poate angaja răspunderea civilă delictuală; răspunderea profesională sau eventual răspunderea disciplinară.

Având în vedere cele menționate, instanța consideră că deciziile comisiei de certificare pot fundamenta măsuri de corectare sau sancționare a evaluatorului, **fără a afecta automat actele subsecvente deja încheiate**.

În lumina celor expuse, instanța de recurs reține că neconformitățile constatate în raportul de evaluare nr. ICF 40-10/2024 din 28.10.2024 nu au, prin ele însele, efectul de a desființa procesul-verbal al licitației din 02 decembrie 2024.

Totodată, nulitatea actului de adjudecare nu poate fi prezumată, ci trebuie demonstrată prin afectarea directă și determinantă a procedurii de licitație.

Mai mult, eventualul prejudiciu cauzat de evaluarea neconformă poate fi valorificat pe alte căi juridice, în special prin acțiuni în despăgubiri sau prin atragerea răspunderii persoanelor responsabile.

Astfel, raportul de cauzalitate dintre viciile evaluării și validitatea licitației nu este automat, ci trebuie analizat concret, iar în lipsa unei afectări directe a procedurii de adjudecare, sancțiunea nulității procesului-verbal al licitației apare ca nejustificată.

Într-o altă ordine de idei, potrivit art. 328 din Codul civil. (1) Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atât pe cale de acțiune, cât și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanților la proces.(2) Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părțile actului lovit de nulitate sau succesorii acestora.(3) Atât acțiunea în constatare a nulității absolute, cât și excepția de nulitate absolută sunt imprescriptibile.

Conform art. 331 Cod Civil, (1) Actul juridic nul se consideră, cu efect retroactiv, că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii. (2) Actul juridic anulabil este valabil până la declararea acestei nulități de către instanța de judecată, însă, odată anulat, se consideră, cu efect retroactiv, că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii. (3) Drepturile reale dobândite în temeiul actului juridic nul sau anulat se consideră că nu au fost dobândite pe acest

temei. Această dispoziție se aplică și drepturilor de creanță ori drepturilor asupra obiectului de proprietate intelectuală dobândite în temeiul actului juridic. (4) Dispozițiile alin. (3) nu afectează eventuala dobândire a dreptului prin uzucapiune în condițiile legii. (6) În cazul în care în temeiul actului juridic nul sau anulat s-a dobândit un drept prin înregistrarea într-un registru de publicitate prevăzut de lege, iar titularul în folosul căruia este înregistrat dreptul nu își dă consimțământul la radiere, dreptul dobândit se radiază doar pe calea acțiunii în rectificare.

Colegiul atestă că decalarea nulității contractului de vânzare-cumpărare la licitație nr.1-479 din 04.12.2024 a bunurilor imobile cu nr.cadastral ***** cu suprafața 0,1292 ha, situat în extravilanul satului *****; construcția cu cadastral *****și nr. cadastral *****situat în extravilanului satului ***** urma a fi examinată într-o procedură separată.

Mai mult, în linii generale, procedura de executare îi vizează pe Creditor și Debitor, fapt ce reiese nemijlocit din prevederile art. 43 alin. (1) Cod de Executare, or (1) Părţi în procedura de executare sunt creditorul şi debitorul.

Instanța reține că, potrivit art. (1) din Codul de executare al Republicii Moldova, părți în procedura de executare sunt creditorul și debitorul, raportul execuțional fiind unul strict determinat de existența unui titlu executoriu și de raportul juridic obligațional ce se execută silit.

Astfel, procedura de executare are un caracter special, limitat și necontencios în sens material, fiind destinată exclusiv realizării forțate a drepturilor consacrate prin titluri executorii, fără a permite examinarea fondului dreptului civil substanțial.

Totodată, instanța de recurs atrage atenția asupra faptului că cererea de declarare a nulității contractului de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479 din 04.12.2024, precum și a contractului de locațiune nr. 1-475 din 12.12.2024, având ca efect radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, reprezintă o acțiune în constatarea nulității unui act juridic civil; o pretenție de drept material substanțial și o cerere ce implică examinarea validității consimțământului, legalității actului, eventualelor vicii și a efectelor juridice ale contractului.

Aceste aspecte excedează cadrul procedurii de executare, întrucât vizează raporturi juridice civile autonome, distincte de raportul execuțional propriu-zis.

Instanța reține că astfel de cereri trebuie examinate exclusiv în cadrul unei proceduri contencioase clasice, în care sunt stabilite în mod corect calitățile procesuale de reclamant – persoana care pretinde nulitatea actului și pârât – partea contractantă în actele juridice contestate.

Această calificare este esențială pentru respectarea principiului contradictorialității și al egalității armelor.

Or, atribuirea calității de „persoană interesată” cumpărătorului unui bun adjudecat la licitație într-o procedură de executare nu este suficientă pentru soluționarea unei acțiuni în nulitate absolută sau relativă a unui contract, deoarece nu permite exercitarea deplină a dreptului la apărare al părților contractante; nu reflectă raportul juridic material litigios și nu asigură cadrul procesual adecvat examinării fondului cauzei.

Calificarea greșită a cadrului procesual și a calității părților echivalează cu o limitare a accesului efectiv la justiție, garantat de principiile generale ale procesului civil și de standardele constituționale și convenționale privind dreptul la un proces echitabil.

Totodată, examinarea unei cereri de nulitate contractuală în afara unui cadru contencios contradictoriu reduce posibilitatea părților de a-și valorifica deplin apărările; afectează echilibrul procesual și conduce la o examinare incompletă a raportului juridic litigios.

Instanța mai reține că în prezenta cauză nu a fost antrenat în proces notarul Șindrilă Aureliu, care a autentificat contractul de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479 din 04.12.2024.

Colegiul reține că, având în vedere natura pretențiilor formulate și efectele urmărite asupra contractului autentificat notarial, instanța de fond urma să examineze necesitatea atragerii notarului instrumentator în proces, în vederea asigurării unui cadru procesual complet și a respectării principiului contradictorialității.

Lipsa acestuia din proces atrage riscul unei judecări incomplete a cauzei și al încălcării principiului aflării adevărului.

Având în vedere cele menționate, instanța reține că cererea privind declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare și locațiune, precum și radierea din Registrul bunurilor imobile, nu poate fi examinată în cadrul procedurii de executare silită deoarece aceasta necesită o procedură contencioasă de drept comun, cu stabilirea corectă a calităților procesuale de reclamant și pârât.

Mai mult, menținerea calificării de „persoană interesată" este incompatibilă cu natura juridică a litigiului, iar neantrenarea notarului în proces afectează plenitudinea contradictorialității și legalitatea examinării.

Prin urmare, soluționarea unei asemenea cereri în cadrul executării silite ar echivala cu deturnarea naturii procedurale a acțiunii și cu restrângerea nejustificată a dreptului la un proces echitabil.

Suplimentar, Colegiul reține că, potrivit art. 123 alin. (2) Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă sunt obligatorii pentru instanța care judecă o cauză ulterioară și nu pot fi repuse în discuție între aceleași părți, în măsura în care acestea au format obiectul dezbaterii și au fost efectiv analizate de instanța de judecată.

Din această normă rezultă că efectul obligatoriu al hotărârilor judecătorești irevocabile este limitat la faptele stabilite în mod expres de instanță; obiectul concret al litigiului anterior și cadrul procesual determinat de părțile și pretențiile din acea cauză.

Prin urmare, autoritatea de lucru judecat nu are un caracter general și absolut, ci unul strict circumscris obiectului și limitelor cauzei soluționate anterior.

Din materialele cauzei rezultă că decizia Curții de Apel Chișinău din 20 februarie 2025 a fost pronunțată în cadrul examinării unei contestații formulate împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 10 ianuarie 2025, prin care a fost respinsă cererea privind înlocuirea creditorului cu succesorul în drepturi în procedura de executare nr. 056-1487/2023.

Prin urmare, obiectul examinării instanței de apel a fost limitat la verificarea legalității încheierii privind înlocuirea creditorului în procedura de executare, respectiv la întrunirea condițiilor legale pentru succesiunea procesuală a creditorului și la aspectele ce țin de raportul execuțional dintre părțile procedurii de executare.

În aceste limite procesuale, instanța de recurs nu a fost învestită cu o acțiune având ca obiect constatarea nulității contractului de cesiune a creanței nr. 1 din 02 octombrie 2024 și nici cu examinarea condițiilor de valabilitate ale acestuia potrivit normelor de drept material.

În consecință, instanța nu putea pronunța o decizie cu autoritate de lucru judecat asupra validității contractului de cesiune, iar eventualele aprecieri formulate cu privire la acest act au avut un caracter incidental, fiind realizate exclusiv în măsura necesară soluționării cererii privind substituirea creditorului în procedura de executare.

De asemenea, nu au fost analizate efectele juridice ale contractului de cesiune asupra altor raporturi juridice civile și nici consecințele pe care acesta le-ar putea produce asupra actelor juridice subsecvente încheiate cu participarea altor persoane.

Colegiul subliniază că aplicarea art. 123 CPC RM presupune o distincție esențială între faptele stabilite cu caracter incident în cadrul litigiului și chestiunile de fond ale altor raporturi juridice.

În acest context, eventualele considerații ale Curții de Apel cu privire la contractul de cesiune au avut caracter incident, subsidiar și explicativ, fără a constitui o dezlegare asupra validității sale juridice.

În speță, Colegiul reține că instanța de fond a atribuit, în mod nejustificat, deciziei Curții de Apel Chișinău din 20 februarie 2025 efecte juridice care exced limitele obiectului și cadrului procesual în care aceasta a fost pronunțată, utilizând-o ca temei pentru declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479 din 04 decembrie 2024.

O asemenea extindere a efectelor hotărârii este inadmisibilă, întrucât cauza soluționată anterior a avut ca obiect exclusiv verificarea legalității înlocuirii creditorului în procedura de executare, pe când prezentul litigiu privește validitatea contractului de vânzare-cumpărare încheiat în urma licitației publice, efectele translative ale acestuia și eventualele cauze de nulitate de drept civil.

Prin urmare, cele două litigii au obiecte, cauze juridice și raporturi juridice distincte, fiind guvernate de norme de drept diferite și supuse unor cadre procesuale autonome, astfel încât soluția pronunțată în primul litigiu nu poate produce efecte obligatorii asupra celui de-al doilea.

Colegiul subliniază că efectul autorității de lucru judecat nu se extinde asupra tuturor considerentelor unei hotărâri judecătorești, ci numai asupra faptelor și raporturilor juridice care au constituit obiectul învestirii instanței și au fost necesare pentru soluționarea litigiului.

Aprecierile incidentale sau explicațiile cu caracter auxiliar formulate de instanță nu pot produce efecte obligatorii într-un litigiu distinct și nu pot constitui, prin ele însele, temei pentru stabilirea nulității unui alt act juridic.

Totodată, contractul de vânzare-cumpărare la licitație implică adjudecatarul, executorul judecătoresc, creditorul inițial, debitorul și eventual alți terți dobânditori, iar aceste subiecte nu au făcut obiectul cauzei soluționate prin decizia din 20 februarie 2025.

Colegiul subliniază că eventualele referiri ale instanței de apel la contractul de cesiune a creanței nr. 1 din 02.10.2024 nu au natura unor dezlegări asupra validității acestuia, deoarece instanța nu a fost învestită cu o acțiune în nulitatea contractului, nu a fost solicitat controlul condițiilor de validitate ale actului juridic civil și nu a fost constituit un cadru procesual contradictoriu privind nulitatea acestuia.

În aceste condiții, orice apreciere incidentală nu poate produce efecte de lucru judecat asupra validității actului de cesiune.

Instanța este ținută de principiul fundamental „ne ultra petita”, potrivit căruia nu poate statua asupra unor chestiuni care nu au fost solicitate și nu au fost supuse dezbaterii părților.

Asfel, instanța de recurs nu a fost investită cu verificarea nulității contractului de cesiune, totodată orice analiză a acestuia a avut caracter auxiliar și nu poate fi transformată într-o dezlegare de fond asupra validității sale.

Colegiul reține că decizia Curții de Apel Chișinău din 20 februarie 2025 are autoritate de lucru judecat exclusiv în limitele obiectului cauzei privind înlocuirea creditorului în procedura de executare. Totodată aceasta nu conține și nu poate conține dezlegări cu privire la validitatea contractului de cesiune a creanței nr. 1 din 02.10.2024

Mai mult, se constată că nu există identitate de obiect, cauză juridică sau cadru procesual între cauza soluționată anterior și prezenta cerere privind nulitatea contractului de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479 din 04.12.2024, iar extinderea efectelor hotărârii asupra altor raporturi

juridice ar contraveni dispozițiilor art. 123 CPC RM și principiilor fundamentale ale procesului civil.

Având în vedere cele expuse, Colegiul apreciază că decizia Curții de Apel Chișinău din 20 februarie 2025 nu poate constitui temei juridic pentru declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479 din 04 decembrie 2024, întrucât aceasta a fost pronunțată într-un litigiu cu un obiect distinct și în limitele unui cadru procesual diferit.

Prin urmare, efectele obligatorii ale respectivei hotărâri nu pot fi extinse asupra unor raporturi juridice care nu au format obiectul judecății și nici asupra unor persoane care nu au participat în litigiul anterior, o asemenea interpretare fiind contrară dispozițiilor art. 123 Cod de procedură civilă.

Subsecvent, instanța de recurs apreciază potrivit principiilor fundamentale ale procesului civil, inclusiv principiului contradictorialității și al egalității armelor, instanța este obligată să asigure participarea în proces a tuturor persoanelor ale căror drepturi, obligații sau interese juridice sunt direct afectate de soluția ce urmează a fi pronunțată.

Examinarea unei cauze fără atragerea în proces a tuturor subiecților juridici implicați în raporturile litigioase determină un viciu esențial de procedură, întrucât împiedică exercitarea efectivă a dreptului la apărare și afectează caracterul echitabil al procesului.

Din materialele cauzei rezultă că prima instanță a examinat litigiul în contextul unei contestații privind actele executorului judecătoresc Tărnă Victoria, însă efectele hotărârii pronunțate au depășit cadrul strict al acestei proceduri.

Astfel, se constată că ulterior desfășurării licitației, executorul judecătoresc Nicolăescu Nicolae a emis o somație prin care a obligat creditorul gajist la transferul sumei ce depășea creanța.

Ulterior, același executor a emis o încheiere privind distribuirea sumelor obținute din vânzarea bunului debitorului.

Suma de 1 045 000,00 lei, reprezentând surplusul rezultat din licitație, urma să fie distribuită în cadrul procedurii de executare aflate în gestiunea acestuia.

În aceste condiții, rezultă că efectele economice și juridice ale licitației nu s-au limitat la procedura de executare inițială, ci s-au extins într-o procedură execuțională distinctă, aflată sub competența unui alt executor judecătoresc.

Prin urmare, soluția primei instanțe nu a vizat exclusiv actele executorului Tărnă Victoria, ci a produs efecte juridice indirecte și asupra unor acte ulterioare emise în cadrul unei alte proceduri execuționale.

Colegiul constată că executorul judecătoresc Nicolăescu Nicolae, deși a emis acte juridice ulterioare direct legate de rezultatul licitației (somație și încheiere de distribuire a sumelor), nu a fost atras în proces.

Astfel, actele sale au fost emise în temeiul și în executarea rezultatelor licitației contestate, iar distribuirea sumelor provenite din vânzare reprezintă o etapă subsecventă și dependentă de legalitatea actului inițial. Totodată, orice modificare sau anulare a actului de bază produce efecte directe asupra actelor sale subsecvente.

Prin urmare, lipsa participării executorul judecătoresc Nicolăescu Nicolae în proces a determinat încălcarea principiului contradictorialității, imposibilitatea exercitării dreptului la apărare, cât și pronunțarea unei hotărâri asupra unor raporturi juridice în care acesta era direct implicat.

Instanța de fond a fost învestită cu soluționarea unei contestații împotriva actelor executorului judecătoresc Țărnă Victoria.

Cu toate acestea, din analiza efectelor hotărârii rezultă că instanța nu s-a limitat la controlul legalității actelor executorului contestat ci a intervenit asupra unor efecte juridice produse în cadrul unei alte proceduri execuționale, influențând astfel indirect raporturi patrimoniale derulate de un alt executor judecătoresc.

Această extindere a obiectului judecății dincolo de limitele sesizării inițiale contravine principiului disponibilității și regulii potrivit căreia instanța nu poate depăși cadrul procesual stabilit de părți.

Subsecvent, din materialele cauzei rezultă că contractul de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479 din 04.12.2024 a fost autentificat de Biroul notarial al notarului Șindilă Aureliu, între părțile Margină Alexandru și Balan Carolina.

După cum s-a mai menționat anterior, instanța de fond a dispus măsuri care au condus la desființarea efectelor acestui contract autentic, fără ca notarul instrumentator să fie atras în proces.

Un act autentic notarial se bucură de prezumția de validitate și legalitate până la momentul constatării nulității sale printr-o procedură contradictorie.

În cauzele în care se solicită desființarea sau afectarea efectelor unui act notarial, notarul instrumentator are calitate procesuală necesară, cel puțin în calitate de intervenient accesoriu, pentru a putea justifica legalitatea procedurii de autentificare, respectarea condițiilor de formă și fond și corectitudinea operațiunii notariale.

Având în vedere totalitatea argumentelor menționate, Colegiul atestă că prima instanță a soluționat cauza fără a atrage în proces executorul judecătoresc Nicolăescu Nicolae, deși actele acestuia au fost direct afectate de soluție. Totodată, hotărârea pronunțată a produs efecte juridice asupra unor proceduri execuționale distincte, depășind cadrul contestației formulate.

Mai mult, a fost afectat principiul contradictorialității prin lipsa participării unor subiecți juridici esențiali, iar instanța a intervenit asupra efectelor unui act notarial autentic fără participarea notarului instrumentator.

Astfel, se constată indubitabil că cadrul procesual a fost incomplet, iar examinarea cauzei a avut loc cu încălcarea principiilor fundamentale ale procesului civil, ceea ce afectează legalitatea și temeinicia soluției pronunțate.

Consecvent, potrivit prevederilor art. 765 Cod Civil RM, „(1) După ce a obținut în posesie bunul gajat, creditorul gajist este îndreptățit, dacă a depus sau a înregistrat la registru un aviz de executare în modul prevăzut la art. 752 alin. (9), să procedeze la vânzarea prin negocieri directe, prin tender sau prin licitație publică a bunului gajat. În cazul vânzării bunului ipotecat ca urmare a exercitării silite a dreptului de ipotecă în temeiul actului notarial învestit cu formulă executorie, creditorul ipotecar sau, după caz, executorul judecătoresc aplică, ca modalitate de vânzare, licitația publică, cu excepția cazului în care există acordul scris al debitorului ipotecar, eliberat creditorului ipotecar după apariția dreptului său de exercitare a dreptului de ipotecă, de a vinde bunul în alt mod prevăzut de dispozițiile prezentului alineat.

(2) Creditorul gajist trebuie să vândă bunurile gajate fără întârziere nejustificată, la un preț comercial rezonabil la data vânzării în conformitate cu dispozițiile art. 765 alin. (1) și ținând cont de interesele debitorului gajist, fiind liber să stabilească condițiile de vânzare.

(3) Dacă există mai multe bunuri, creditorul gajist le poate vinde împreună sau separat.

(4) Creditorul gajist care vinde bunul acționează în numele proprietarului și este obligat să informeze cumpărătorul despre calitatea lui la momentul vânzării.

(5) În cazul vânzării prin tender a bunului gajat, creditorul face public anunțul cu privire la tender prin intermediul mass-mediei sau prin invitații. Anunțul cu privire la tender trebuie să

conțină informație suficientă pentru a permite persoanei interesate să prezinte o ofertă în termenul și la locul anunțat.

(6) Creditorul gajist este obligat să accepte oferta cea mai mare, cu excepția cazului în care condițiile atașate ofertei o fac mai puțin avantajoasă decât o ofertă mai joasă sau prețul oferit nu este comercial rezonabil.

(7) Vânzarea de către creditorul gajist prin licitație publică a bunului gajat se face la data, ora și locul fixat în avizul de vânzare, adus la cunoștința debitorului gajist, terțului care deține bunul și, după caz, administratorului fiduciar, notificat tuturor creditorilor gajiști care au depus sau înregistrat la registrul respectiv un aviz de executare. Creditorul gajist trebuie, de asemenea, să informeze orice persoană interesată care a făcut solicitare.

(8) În cazul ipotecii, creditorul ipotecar are dreptul să transfere dreptul de proprietate asupra bunului ipotecat, acționând în numele debitorului ipotecar, în baza următoarelor documente:

a) în cazul exercitării benevole – acordul, autentificat notarial, privind transmiterea benevolă în posesie a bunului ipotecat;

b) în cazul exercitării silite – ordonanța judecătorească sau, respectiv, hotărârea instanței de judecată rămasă definitivă;

c) în cazul exercitării silite în temeiul contractului de ipotecă învestit cu formulă executorie – originalul contractului de ipotecă învestit cu formulă executorie, care conține clauza privind dreptul creditorului ipotecar de a exercita dreptul de ipotecă în temeiul formulei executorii aplicate de notar, copia contractului de credit bancar sau de împrumut, care atestă faptul că creanța a devenit exigibilă, însoțită de extrasele de evidență financiară, care atestă datoriile debitorului la data expirării termenului indicat în avizul de executare, copiile avizului de executare expediat pe adresa debitorului și dovada înregistrării lui în registrul bunurilor imobile, conform cerințelor stabilite la art. 752, precum și declarația pe propria răspundere a creditorului că nu există un litigiu judiciar în legătură cu contractul de ipotecă învestit cu formulă executorie a cărui executare este solicitată și că creanța este exigibilă.

(9) Debitorul gajist și creditorul gajist pot conveni, în contractul de gaj sau altfel, asupra condițiilor de vânzare a bunurilor gajate.

Colegiul reține că regimul juridic al executării dreptului de gaj și ipotecă este reglementat de dispozițiile art. 765 Cod civil al Republicii Moldova, care stabilesc în mod expres modalitățile de valorificare a bunului gajat/ipotecat, precum și efectele juridice ale vânzării realizate în acest cadru.

Conform art. 766 Cod Civil RM, „În cazul în care creditorul gajist nu a respectat dispozițiile art. 764 și 765 la vânzarea bunului gajat, debitorul gajist are dreptul de a cere de la creditorul gajist care a vândut bunul gajat repararea prejudiciului cauzat, dar nu poate cere anularea vânzării”.

Potrivit art. 765 Cod civil RM, creditorul gajist/ipotecar este îndreptățit să procedeze la vânzarea bunului gajat prin licitație publică, tender sau negocieri directe, acționând în numele proprietarului și cu obligația de a respecta cerințele legale privind informarea părților, publicitatea și caracterul rezonabil al prețului.

Totodată, legea stabilește că vânzarea bunului ipotecat poate avea loc inclusiv în temeiul unui mecanism de executare silită, inclusiv prin licitație publică, în condițiile expres prevăzute de lege.

Rezultă că procedura de valorificare a bunului gajat/ipotecat este o procedură legală specială de realizare a creanței, care produce efecte translative de proprietate în condițiile legii.

Colegiul reține că art. 766 Cod civil RM stabilește în mod expres consecințele juridice ale eventualei nerespectări a dispozițiilor legale privind vânzarea bunului gajat.

Astfel, norma prevede în mod clar și neechivoc că în cazul în care creditorul gajist nu respectă dispozițiile art. 764 și 765 la vânzarea bunului gajat, debitorul gajist are dreptul de a cere repararea prejudiciului, dar nu poate cere anularea vânzării.

Această dispoziție are caracter special, derogatoriu și imperativ, instituind un regim juridic limitat al sancțiunilor aplicabile vânzării realizate în cadrul executării gajului/ipotecii.

Raportat la caz, Colegiul atestă că acest tip de vânzare nu se analizează exclusiv prin prisma dreptului comun al contractelor, ci prin prisma regimului special al executării garanțiilor reale mobiliare/imobiliare.

În lumina dispozițiilor art. 766 Cod civil RM, rezultă în mod clar că legiuitorul a exclus expres posibilitatea debitorului gajist de a solicita anularea vânzării bunului gajat.

Se atestă că anularea vânzărilor realizate în cadrul executării garanțiilor ar afecta securitatea raporturilor juridice, stabilitatea dobândirii dreptului de proprietate de către adjudecatar și încrederea în procedurile de executare silită.

Odată realizată vânzarea la licitație în condițiile legii, aceasta produce efecte translative de proprietate, iar contestarea ulterioară nu poate conduce la desființarea retroactivă a actului de adjudecare.

Art. 766 Cod civil instituie o regulă specială care derogă de la dreptul comun al nulității contractelor, limitând remediul juridic exclusiv la repararea prejudiciului.

Prin urmare, normele generale privind nulitatea actelor juridice civile nu sunt aplicabile în mod direct în acest caz, fiind excluse de norma specială.

Colegiul reține că procedura de valorificare a bunurilor prin licitație publică urmărește nu doar satisfacerea creanței creditorului, ci și garantarea stabilității și previzibilității circuitului civil. Adjudecatarul care dobândește bunul în cadrul unei proceduri de executare silită trebuie să poată avea încredere că actul de adjudecare, odată încheiat cu respectarea procedurii prevăzute de lege, nu va fi desființat pentru motive care nu privesc în mod direct legalitatea desfășurării licitației.

Admiterea unei soluții contrare ar afecta grav încrederea participanților la licitațiile publice și ar compromite însăși eficiența mecanismului executării silite, întrucât orice potențial cumpărător ar fi expus riscului pierderii dreptului dobândit pentru vicii juridice anterioare care nu îi sunt imputabile.

Colegiul reține că, în prezenta cauză, nu au fost stabilite circumstanțe care să demonstreze că adjudecatarul ar fi participat la eventualele neregularități invocate ori că ar fi cunoscut existența unor vicii privind raporturile juridice dintre creditor și debitor. Din contra, dobândirea dreptului de proprietate s-a realizat în cadrul unei licitații publice organizate de executorul judecătoresc, în condițiile prevăzute de lege, astfel încât adjudecatarul era îndreptățit să se bazeze pe aparența de legalitate a procedurii. În lipsa probării relei-credințe, simpla existență a unor litigii privind raporturile obligaționale anterioare nu poate constitui, prin ea însăși, temei suficient pentru desființarea dreptului dobândit prin adjudecare.

Totodată, cu titlu de remarcă, Colegiul învederează că analiza raporturilor juridice deduse judecății impune o examinare riguroasă a structurii juridice a raportului de ipotecă și a efectelor subsecvente generate de acesta asupra procedurii de executare și a actelor juridice ulterioare.

Din materialele cauzei rezultă că la momentul încheierii contractului de ipotecă nr. 1-545 din 15.07.2021, încheiat între OCN „Moldcredit” SRL și debitorul ipotecar Margină Alexandru,

raportul juridic de garanție reală implica nu doar creditorul inițial, ci și BC „EuroCreditBank” S.A., în calitate de subiect cu drepturi și interese juridice născute din același raport de garanție.

Într-un asemenea context, ipoteca, ca drept real accesoriu, generează un raport juridic complex, caracterizat prin pluralitatea subiecților juridici implicați, existența unui drept de preferință și urmărire asupra bunului ipotecat, opozabilitatea dreptului real față de terți și posibilitatea transmiterii creanței și, implicit, a drepturilor accesorii.

Colegiul reține că BC „EuroCreditBank” S.A., în calitate de creditor ipotecar de rang superior și parte la raportul juridic de ipotecă, deține un interes juridic propriu în soluționarea prezentului litigiu. Eventuala anulare a licitației și desființarea actelor subsecvente este susceptibilă să influențeze ordinea de satisfacere a creanțelor garantate, întinderea dreptului de preferință și valorificarea garanției reale, astfel încât participarea acesteia la proces urmează a fi analizată în mod prioritar de instanța de rejudecare.

Prin urmare, orice litigiu care vizează efectele executării ipotecii și valorificarea bunului ipotecat implică în mod necesar analiza drepturilor tuturor subiecților raportului de garanție.

Colegiul reține că, potrivit contractului de cesiune a creanțelor nr. 1 din 02.10.2024, OCN „Moldcredit” SRL și-a cesionat creanța în beneficiul lui Oprea Vasile.

Această operațiune juridică produce efecte în sensul transmiterii drepturilor creditorului inițial către cesionar, inclusiv dreptul de a urmări executarea creanței, drepturile accesorii creanței, inclusiv garanțiile reale (ipoteca), în limitele legii și poziția procesuală în cadrul procedurii de executare.

În consecință, raportul juridic obligațional și cel de garanție nu rămân statice, ci suferă o modificare substanțială prin schimbarea titularului activ al creanței.

Colegiul subliniază că efectele cesiunii creanței se reflectă direct în procedura de executare a garanției ipotecare, întrucât titularul dreptului de urmărire silită se modifică, se modifică legitimitatea procesuală în cadrul executării și se modifică cadrul subiectiv al raportului execuțional.

Astfel, orice act de executare ulterior cesiunii trebuie analizat în corelație cu noua structură juridică a raportului obligațional și cu titularii efectivi ai drepturilor de creanță.

Contractul de vânzare-cumpărare la licitație nr. 1-479 din 04.12.2024, a cărui nulitate este solicitată, privește în mod direct bunurile imobile ipotecate în temeiul contractului de ipotecă nr. 1-545 din 15.07.2021.

Acest contract reprezintă actul final de valorificare a garanției reale și produce efecte juridice asupra dreptului de proprietate asupra bunului ipotecat, dreptului de preferință al creditorilor, intereselor tuturor participanților la raportul de garanție și eventualelor drepturi ale creditorilor garantați concurenți.

În consecință, anularea sau desființarea acestui act juridic implică în mod direct reevaluarea întregului mecanism de executare a ipotecii.

În aceste circumstanțe, Colegiul constată că BC „EuroCreditBank” S.A., în calitate de parte inițială la contractul de ipotecă, deține un interes juridic potențial afectat de soluția pronunțată în cauză, deoarece drepturile sale izvorâte din raportul de ipotecă pot fi influențate de modul de soluționare a litigiului. Totodată, efectele anulării sau menținerii vânzării la licitație se răsfrâng asupra garanției reale instituite, iar poziția sa juridică în raportul de executare poate fi afectată direct sau indirect de soluția instanței.

În consecință, instanța de rejudecare urmează să verifice în mod obligatoriu oportunitatea atragerii acesteia în proces, în calitate de parte procesuală, pentru a asigura respectarea principiului contradictorialității și a dreptului la apărare.

Având în vedere complexitatea raporturilor juridice deduse judecății, caracterul interdependent al actului de ipotecă, al cesiunii de creanță și al actului de vânzare la licitație, precum și efectele juridice potențial extinse asupra tuturor subiecților implicați, Colegiul reține că examinarea cauzei nu poate avea loc în absența tuturor persoanelor ale căror drepturi și obligații sunt susceptibile de a fi afectate de soluția pronunțată.

Prin urmare, pentru asigurarea unui cadru procesual complet, echitabil și contradictoriu, instanța de rejudecare urmează să verifice cu prioritate necesitatea atragerii în proces a BC „EuroCreditBank" S.A., precum și a tuturor celorlalți subiecți juridici relevanți, în vederea soluționării integrale și legale a raportului juridic litigios.

Efectuând controlul judiciar al încheierii judecătoriei Orhei (sediul Central) din 23.03.2026, Completul de judecată al Curţii de Apel Nord constată că instanţa de fond nu a elucidat toate circumstanțele importante pentru soluționarea justă a cauzei și, în consecință, a emis o soluție neîntemeiată, fapt ce impune rejudecarea cauzei din motivele invocate.

În lumina ansamblului încălcărilor de ordin procesual și material constatate, Colegiul reține că soluția pronunțată de prima instanță nu poate fi menținută, întrucât aceasta a fost adoptată cu încălcarea unor garanții fundamentale ale procesului civil și cu aplicarea incompletă a normelor de drept material incidente.

În aceste condiții, având în vedere caracterul incomplet al cercetării judecătorești, necesitatea administrării unui probatoriu suplimentar, precum și obligativitatea respectării principiilor contradictorialității, egalității armelor și dreptului la un proces echitabil, Colegiul consideră că se impune desființarea hotărârii atacate cu trimiterea cauzei la rejudecare în prima instanță.

Rejudecarea cauzei se impune pentru a asigura examinarea completă și obiectivă a pretențiilor deduse judecății, cu participarea tuturor subiecților procesuali relevanți și cu aplicarea corectă a normelor de drept material și procesual incidente raportului juridic litigios.

În temeiul art.427 alin.(1) lit. „b", 428 Cod de procedură civilă, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord,-

D E C I D E:

Recursurile declarate de Oprea Vasile prin intermediul avocaților Dmitric Anatolie și Filip Igor, Oprea Vasile, Balan Carolina, OCN „Mold Credit" SRL și executorul judecătoresc Țărnă Victoria se admit.

Încheierea Judecătoriei Orhei (sediul Central) din 23.03.2026, în cadrul contestației actului executorului judecătoresc depusă de reprezentantul SRL „Tesco Market" împotriva OCN „Mold Credit" SRL și Oprea Vasile, intervenient accesoriu, executorul judecătoresc Țărnă Victoria cu privire la anularea procesului-verbal privind petrecerea licitației din 2 decembrie 2024 de către executorul judecătoresc Țărnă Victoria de vânzare a imobilului ipotecat și anularea raportului de evaluare în baza cărui a fost stabilit prețul vânzării se casează integral cu restituirea cauzei la rejudecare în aceiași instanță, alt complet de judecată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Preşedintele completului
Judecător Stanislav Grosu

Judecătorii Alina Țihonschi Mariana Sajin