Dosarul nr.25-423/2023
2-23086296-09-25-15062023-1

Î N C H E I E R E

04 martie 2024 mun.Bălţi

Judecătoria Bălţi (sediul central)

Instanţa de judecată compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Alexandru Roşca
Grefier Cristina Pînzari-Melnic

examinând în şedinţă de judecată publică, pricina civilă la cererea depusă de Bîrlea Liliana către OCN"Optim-Capital"SRL, intervenient accesoriu Executorul Judecătoresc Mighic Vera cu privire la contestarea actelor executorului judecătoresc,

c o n s t a t ă:

1. La data de 15.06.2023, Bîrlea Liliana a depus cerere în instanța de judecată către OCN ,,Optim-Capital,, SRL, intervenient accesoriu Executorul Judecătoresc Vera Mighic privind contestarea încheierii emisă de executorul judecătoresc Mighic Vera privind intentarea procedurii de executare și anularea procesului verbal al licitației.
2. Prin cererea depusă, Bîrlea Liliana a indicat că la data de 06.06.2023 prin intermediul poștei electronice a luat cunoștință cu procesul-verbal al licitației din data de 24.05.2023, privind vînzarea prin licitație publică a bunurilor imobile formate din teren pentru construcții – nr. cadastral 3641216.173, construcție nefinalizată – nr. cadastral 3641216.173.02, și construcție subterană – nr. cadastral 3641216.173.02, și construcție subterană – nr. cadastral 3641216.173.03, construcție accesoriu – nr. cadastral 3641216.173.04, construcție accesoriu – nr. cadastral 3641216.173.05, construcție accesorie – nr. cadastral 3641216.173.06, care se află în sat. Țarigrad, r-nul Drochia, care aparțin lui debitorii – ipotecari Bîrlea Liliana și Bîrlea Iurie. Procedura de executare respectivă a fost intentată în baza art. 24/1 al Codului de Executare și conform contractului nr. 094A- 013/23 din27.04.2023, de prestare a serviciilor de vînzare a bunurilor imobile ipotecate, încheiat între executorul judecătoresc Mighic Vera și creditorul ipotecar OCN ,,Optim Capital,, SRL. La data de 12.04.2019, între OCN ,,Optim Capital,, SRL în calitate de împrumutărot ți cet. Bîrlea Liliana în calitate de împrumutat, a fost încheiat contractul de credit nebancar nr. 2019041 din 12.04.2019, prin care împrumutătorul a acordat împrumutatului suma de bani în mărime de 130 000 lei, ceea ce constituie suma de 6 545, 90 euro, iar împrumutatul a asumat obligație de a restitui suma creditului, dobînda și comision de administrare, în rate pînă la data de 15.03.2025, în conformiatte cu graficul de rambursare a creditului.
3. Indică reclamanta că, în vederea garantării executării în termen a obligațiilor asumate, între cet. Bîrla Liliana și Bîrlea Iurie și OCN ,,OptimCapital,, SRL din altă

parte a fost încheiat contractul de ipotecă, investit cu formulă executorie, prividn instituirea dreptului de ipotecă asupra bunului imobil care se află în sat. Țarigrad, r-nul Drochia format din teren pentru construcții – nr. cadastral 3641216.173, construcție nefinalizată – nr. cadastral 3641216.173.02, și construcție subterană – nr. cadastral 3641216.173.02, și construcție subterană – nr. cadastral 3641216.173.03, construcție accesoriu – nr. cadastral 3641216.173.04, construcție accesoriu – nr. cadastral 3641216.173.05, construcție accesorie – nr. cadastral 3641216.173.06, care aparțin lui Bîrlea Liliana și Bîrlea Iurie.

4. Declară că obligațiile asumate conform contractului încheiat le-a respectat cu bună credință pînă la 21.05.2020, însă din această dată din motivele situației materiale nesatisfăcătoare, care a apărut la ea și decesul soțului Bîrlea Iurie, despre acest fapt împrumutatorul a fost înștiințat în fața OCN ,,Optim Capital,, SRL s-a creat o datorie.
5. Susține Bîrlea Liliana că în luna septembrie anului 2020, OCN "Optim-Capital" SRL, in baza contractului de ipoteca din 15.04.2019, investit cu formula executorie, autentificat de Notarul Dogotari Larisa, incheiat intre OCN "Optim-Capital" SRL și Birlea Liliana, Birlea Iurie, le-a adus la cunoștinta debitorilor, prin aviz de executare, intentie privind exercitarea dreptului de ipoteca conform legislatiei in vigoare. La data de 09.11.2020, executorul judecatoresc Vera Mighic, in cadrul procedurii de executare nr. 094-2998/20, în baza contractului de ipoteca sus-mentionat și in scopul exercitarii dreptului de ipoteca prevazut de art. 759 Codul Civil RM, prin procesul-verbal a transmis in posesia creditorului OCN "Optim-Capital" SRL, bunul imobil ipotecat.
6. Totodata în conformitate cu extrasele de evidență financiară a calcului datoriei, prezentata de creditor, a rezultat ca datoria pe contractul de credit respectiv a devenit exigibila și a fost calculată pina la data de 09.11.2020, adica la data cind a fost realizat dreptul de ipoteca asupra bunului imobil și creditorul a primit in posesie bunul imobil ipotecat. Pe acest fapt cursul de realizare a contractului de credit sus-mentionat a incetat la data de 09.11.2020. Datoria calculata de creditor a constituit 300 032,58 lei, care a fost compusa din: imprumutul in suma de 124 112,58 lei, doЬInda in suma de 15 204 lei; comision de administrare in suma de 17 383,35 lei; penalitate pina la 30 zile in suma de 19 500 lei și penalitate dupa 30 zile 122 896,65 lei. În cadrul executarii contractului de credit nebancar sus-mentionat ea a achitat in total suma baneasca in marime de 152 134,52 lei, care este compusa din penalitatea in suma de 73 956,96, comision pentru administrare in suma de 42 624,65 lei, dobînda in suma de 28 468, 53 lei, datoria de baza in suma de 5 887 ,42 lei și d.c. in suma de 1 196,96 lei. La data de 11.08.2022, ea a inaintat impotriva OCN "Optim-Capital" SRL, cerere de chemare in judecata privind constatarea caracterului abuziv și declararea nulității absolute a pnct. 2.4, 2.10, 4.2, din contractul de credit nebancar nr. 2019041 din 12.04.2019. La data de 16.12.2022, judecatoria Balti, sediul Central a emis hotarirea prin care s-a admis parțial actiunea înaintată de dînsa impotriva OCN "Optim-Capital" SRL și s-a constatat caracterul abuziv și s-a declarat nulitatea

partiala a clauzelor contractuale din contractul de credit nebancar nr. 2019041 din 12.04.2019, hotîrăre care a fost atacată la Curtea de Apel și nu a devenit definitivă. La data de 18.05.2023 OCN ,,Optim Capital,, SRL a expediat în adresa reclaamntei o notificare cu privire la suma datoriei pe contractul de credit nr. 2019041 din 12.04.2019, cu modificările apărute în contract în conformitate cu hotărîrea Judecătoriei Bălți sediul central din 16.12.2022. La data de 24.05.2023, ora 11.0 executorul judecătoresc Vera Mighic în baza art. 24/1 al Codului de Executare și conform contractului de prestare a serviciilor de vînzare a bunurilor imobile ipotecate, încheiat între executorul judecătoresc Mighic Vera și creditoru ipotecar OCN ,,Optim Capital,, SRL a organizat și desfășurat vînzare licitație publică a bunurilor imobile sus-indicate.

7. La data de 29.02.2024, executorul judecătoresc Vera Mighic a depus explicații în scris, în care a indicat că, nu există încheiere de intentare a procedurii de executare nr.094A-013/23 din 27.04.2023, așa cum în baza unui contract executorul judecătoresc prestează servicii de identificare a cumpărătorului conform art.24[1]. Între executorul judecătoresc Vera Mighic și SRL ,,Optim Capital a fost încheiat la data de 27.04.2023 contract civil de prestări servicii nr.094A-013/23, avînd ca obiect vînzarea la licitație a bunurilor imobile – terenul pentru construcții cu nr. cadastral 3641216.173, construcție nefinalizată nr. cadastral 3641216.173.02, construcție subterană nr. cadastral 3641216.173.03, construcție accesorie nr. cadastral 3641216.173.04, construcție accesoriu nr. cadastral 3641216.173.05, construcție accesorie nr. cadastral 3641216.173.06, care se află în sat. Țarigrad, r-nul Drochia. Ca rezultat al petrecerii licitației, la data de 24.05.2023 a fost întocmit procesul-verbal al licitației.În cadrul raporturilor

contractuale, executorul judecătoresc nu a întocmit nici un act de executare și nu a efectuat careva acțiuni de executare. Coroborînd cele menționate, executorul judecătoresc constată că obiectul litigiului invocat de Bîrliba Liliana nu există și în temeiul celor expuse solicită respingerea cererii privind contestarea actului de executare înaintată de Bîrliba Lilian către SRL ,,Optim Capital,,.

8. În cadrul ședinței de judecată, reprezentantul pîrîtului SRL ,,Optim Capital,,, avocatul Oceredníi Roman a solicitat respingerea cererii ca fiind neîntemeiată.
9. Reclamana Bîrlea Lilia, precum și reprezentantul acesteia avocatul Covdii Rotislav fiind informați despre data, ora și locul desfășurării ședinței nu s-au prezentat, însă prin cerere au solicitat examinarea cauzei în lipsă, solicitînd admiterea cererii din motivele invocate.
10. Intervenientul accesoriu, executorul Judecătoresc Mighic Vera în cadrul ședinței de judecată nu s-a prezentat, însă prin intermediul cererii a solicitat examinarea cauzei în lipsă expunîndu-și poziția față de cererea înaintată de Bîrlea Lilia considerînd-o ca fiind neîntemeiată.
11. Audiind reprezentantul pîrîtului, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportândule, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează

speța, judecătorul consideră necesar de a respinge cererea înaintată de Bîrlea Liliana, reieșind din următoarele considerente.

12. Conform art.60 Cod de executare, (1) Procedura de executare se intentează la cererea creditorului urmăritor sau, în cazurile prevăzute de prezentul cod, la demersul instanţei de judecată, cu prezentarea documentului executoriu spre executare. (1^1) În cazul executării dreptului de ipotecă în temeiul contractului de ipotecă învestit cu formulă executorie, procedura de executare se intentează cu prezentarea şi examinarea documentelor prevăzute la art.34 alin.(6) lit.c) din Legea nr.142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă. (2) Creditorul este liber să depună documentul executoriu la orice executor judecătoresc, ţinînd cont de prevederile art.30 din prezentul cod. (3) În termen de 3 zile după primirea documentului executoriu, executorul judecătoresc emite o încheiere cu privire la intentarea procedurii de executare, pe care o expediază părţilor în procedura de executare în cel mult 3 zile de la emitere, şi propune debitorului de a executa documentul executoriu în termen de 15 zile, fără să întreprindă acţiuni de punere în executare a documentului executoriu. La încheierea cu privire la intentarea procedurii de executare va fi anexat borderoul de calcul al cheltuielilor de executare legate de plata taxei de intentare şi de arhivare a dosarului de executare. Debitorului i se va expedia şi copia documentului executoriu, certificată de executorul judecătoresc. Curgerea termenului începe din momentul comunicării debitorului a încheierii cu privire la intentarea procedurii de executare în condiţiile art.67 din prezentul cod. (4) Încheierea privind intentarea procedurii de executare poate fi contestată doar de debitor, în temeiul prevăzut la art.61 lit.b), e) şi f) din prezentul cod, în instanţa de judecată în a cărei circumscripţie teritorială biroul executorului judecătoresc îşi are sediul sau, în cazul municipiului Chişinău, în instanţa de judecată în a cărei circumscripţie camera teritorială a executorilor judecătoreşti a stabilit competenţa teritorială a executorului judecătoresc. Contestaţia depusă împotriva încheierii de intentare a procedurii de executare nu are efect suspensiv.
13. Potrivit art.22 alin.(1) lit.l) Cod de Executare, executorul judecătoresc este în drept, să ridice, să depoziteze, să administreze şi să vîndă bunurile sechestrate în procesul de executare, precum şi bunurile gajate.
14. Conform art.24^1 Cod 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 vînzare 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 vînzare 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.

15. În conformitate cu art.764 alin.(1), (7) Cod civil, (1) După ce a obţinut în posesie bunul gajat, creditorul gajist este îndreptăţit, dacă a depus sau a înregistrat la registru un aviz de executare în modul prevăzut la art.752 alin.(9), să procedeze la vînzarea prin negocieri directe, prin tender sau prin licitaţie publică a bunului gajat. În cazul vînzării 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 vînzare, licitaţia publică, cu excepţia cazului în care există acordul scris al debitorului ipotecar, eliberat creditorului ipotecar după apariţia dreptului său de exercitare a dreptului de ipotecă, de a vinde bunul în alt mod prevăzut de dispoziţiile prezentului alineat. (7) Vînzarea de către creditorul gajist prin licitaţie publică a bunului gajat se face la data, ora şi locul fixat în avizul de vînzare, adus la cunoştinţa debitorului gajist, terţului care deţine bunul şi, după caz, administratorului fiduciar, notificat tuturor creditorilor gajişti 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.
16. Din materialele cauzei se constată că, la 15.04.2019 între SRL „Optim-Capital” și Bîrlea Liliana, Bîrlea Iurie a fost încheiat contractul de ipotecă investit cu formula executorie.
17. Potrivit acestui contract, creditorul ipotecar SRL „OptimCapital” i-a acordat lui Bîrlea Liliana un credit nebancar în baza contractului de credit nebancar nr.2019041 din 12.04.2019 în mărime de 130 000 lei pe un termen de 2160 zile calendaristice cu scadență la 10.03.2025, iar în vederea asigurării în termen a obligațiilor prevăzute de contractul de credit, inclusiv a penalităților și cheltuielilor de urmărire, Bîrlea Liliana a transmis în ipotecă către SRL „Optim-Capital” bunurile imobile – terenul pentru construcții cu nr. cadastral 3641216.173, construcție nefinalizată nr. cadastral 3641216.173.02, construcție subterană nr. cadastral 3641216.173.03, construcție accesorie nr. cadastral 3641216.173.04, construcție accesoriu nr. cadastral 3641216.173.05, construcție accesorie nr. cadastral 3641216.173.06, care se află în sat. Țarigrad, r-nul Drochia.
18. La 09.11.2020, de către executorul judecătoresc Mighic Vera a fost întocmit procesul-verbal de transmitere în posesie către creditorul ipotecar SRL „OptimCapital” reprezentat prin Fusu Tatiana în baza procurii în temeiul documentului executoriu - contractul de ipotecă din 15.04.2019 bunurile imobile ipotecate: teren pentru construcții – teren pentru construcții – nr. cadastral 3641216.173, construcție nefinalizată – nr. cadastral 3641216.173.02, și construcție subterană – nr. cadastral 3641216.173.02, și construcție subterană – nr. cadastral 3641216.173.03, construcție accesoriu – nr. cadastral 3641216.173.04, construcție accesoriu – nr. cadastral 3641216.173.05, construcție accesorie – nr. cadastral 3641216.173.06, care se află în sat. Țarigrad, r-nul Drochia, procesul-verbal fiind semnat de către Fusu Tatiana, Bîrlea Liliana și Bîrlea Iurie.

19. Prin încheierea din 01.03.2021, executorul judecătoresc Mighic Vera a dispus încetarea procedurii de executare nr.094-2586R/21 pentru executarea documentului executoriu (contractual de ipotecă) din 15.04.2019 investit cu formulă executorie privind transmiterea silită în posesia SRL ”Optim-Capital” a bunurilor imobile ipotecate: teren pentru construcții – nr. cadastral 3641216.173, construcție nefinalizată – nr. cadastral 3641216.173.02, și construcție subterană – nr. cadastral 3641216.173.02, și construcție subterană – nr. cadastral 3641216.173.03, construcție accesoriu – nr. cadastral 3641216.173.04, construcție accesoriu – nr. cadastral 3641216.173.05, construcție accesorie – nr. cadastral 3641216.173.06, care se află în sat. Țarigrad, r-nul Drochia, care aparțin lui Bîrlea Liliana și Bîrlea Iurie, pe motiv că documentul executoriu a fost executat integral.
20. Urmare a acestor împrejurări, la 27.04.2023 între executorul judecătoresc Mighic Vera și SRL „Optim-Capital” a fost încheiat *contractul nr.094-013/23 din 27.04.2023 de prestare a serviciilor* de vânzare a bunurilor imobile ipotecate.
21. Tot la 27.04.2023, reprezentantul creditorului urmăritor SRL „Optim-Capital” a depus pe numele executorului judecătoresc cerere prin care a solicitat scoaterea la licitație a bunurilor imobile cu nr. cadastrale teren pentru construcții – nr. cadastral 3641216.173, construcție nefinalizată – nr. cadastral 3641216.173.02, și construcție subterană – nr. cadastral 3641216.173.02, și construcție subterană – nr. cadastral 3641216.173.03, construcție accesoriu – nr. cadastral 3641216.173.04, construcție accesoriu – nr. cadastral 3641216.173.05, construcție accesorie – nr. cadastral 3641216.173.06, care se află în sat. Țarigrad, r-nul Drochia, la prețul de 219 000 lei stabilit conform raportului de evaluare nr.RE 01.04.2022-01 din 04.04.2022.
22. La aceeași dată, 27.04.2023, executorul judecătoresc Mighic Vera a dispus petrecerea licitației privind vînzarea bunurilor imobile ipotecate: teren pentru construcții – teren pentru construcții – nr. cadastral 3641216.173, construcție nefinalizată – nr. cadastral 3641216.173.02, și construcție subterană – nr. cadastral 3641216.173.02, și construcție subterană – nr. cadastral 3641216.173.03, construcție accesoriu – nr. cadastral 3641216.173.04, construcție accesoriu – nr. cadastral 3641216.173.05, construcție accesorie – nr. cadastral 3641216.173.06, care se află în sat. Țarigrad, r-nul Drochia, care aparțin lui Bîrlea Liliana și Bîrlea Iurie, licitația fiind numită pentru data de 24.05.2023 ora 11.00, anunțul despre desfășurarea licitației fiind publicat în ziarul „Monitorul Oficial” nr.157-158 din 05.05.2023
23. Conform procesului-verbal la licitație din 24.05.2023 – partea a doua, s-a propus ridicarea prețului, unde Laba Oleg a propus prețul de 223000 lei, iar Cecoi Igor a supralicitat cu suma de 224500 lei. Bunul a fost adjudecat de Cecoi Igor la suma de 224500 lei.
24. Instanța de judecată, călăuzindu-se de normele enunțate și luînd în considerație circumstanțele legal stabilite, consideră cerința reclamantului cu privire la anularea încheierii executorului judecătoresc cu privire la intentarea procedurii de executare din 27.04.2023 nr.094A-013/23 este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, or, pe parcursul examinării cauzei s-a constatat că o astfel de încheiere nu există, executorul

judecătoresc nu a emis o astfel de încheiere la care face referire reclamantul și pe care o contestă.

25. Respectiv, instanța de judecată v-a considera neîntemeiată și cerința reclamantului cu privire la recunoașterea ilegale a acțiunilor executorului judecătoresc privind intentarea procedurii de executare nr.094A-013/23 din 27.04.2023, or, așa cum sa indicat și mai sus, o astfe de procedură nu a fost intentată de către executorului judecătoresc, procedura de petrecere a licitației fiind demartă în baza *contractului nr.094-013/23 din 27.04.2023 de prestare a serviciilor* de vânzare a bunurilor imobile ipotecate încheiat între executorul judecătoresc și creditor.
26. La fel, instanța de judecată v-a considera neîntemeiată și cerința reclamantului cu privire la anularea procesului-verbal al licitației din 24.05.2023, or, potrivit art.136 CE, acest act nu poate fi contestat în instanța de judecată, ci urmează a fi confirmat sau nu de către instanța de judecată printr-o încheiere care ulterior aceasta poate fi contestată cu recurs.
27. În asemenea circumstanţe, instanţa de judecată ajunge la concluzia că cererea depusă de Bîrlea Liliana către OCN"Optim-Capital"SRL, intervenient accesoriu Executorul Judecătoresc Mighic Vera cu privire la contestarea actelor executorului judecătoresc, este neîntemeiată şi urmează a fi respinsă.
28. În conformitate cu art.269-270 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată,

d i s p u n e:

Se respinge cererea depusă de Bîrlea Liliana către OCN"Optim-Capital"SRL, intervenient accesoriu Executorul Judecătoresc Mighic Vera cu privire la contestarea actelor executorului judecătoresc, ca neîntemeiată.

Încheierea poate fi atacată cu recurs la Curtea de Apel Bălţi, în termen de 15 zile de la comunicare, prin intermediul Judecătoriei Bălţi (sediul central).

Preşedintele şedinţei,
judecător **Alexandru Roşca**

Copia corespunde originalului _____ Judecător Alexandru Roşca