prima instanță: Judecătoria Chișinău, judecător Gheorghe Balan

dosarul nr.2r-326/26
2-25058079-02-25r-28052025

D E C I Z I E

11 iunie 2026 **mun.Chișinău**

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

Instanța compusă din:
Președintele completului Serghei Dimitriu
Judecătorii Violeta Gîrleanu și Constantin Roșca

examinând, fără participarea părților, recursurile declarate de recurenții SRL ”Super Credit” și executorul judecătoresc Iacob Miron,

în cauza civilă la cererea înaintată de avocatul Valeriu Bargan, reprezentantul Tamarei Țîmbalist către SRL ”Super Credit”, SRL ”Activ Capital”, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Iacob Miron privind anularea procesului verbal de desfășurare a licitației publice de vânzare a bunului imobil din 08 aprilie 2025,

împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău din 16 ianuarie 2026, prin care s-a respins cererea înaintată de SRL „Super Credit” privind încetarea procesului și s-a admis cererea Tamarei Țîmbalist privind anularea procesului-verbal de desfășurare a licitației publice de vânzare a bunului imobil din 08 aprilie 2025.

a c o n s t a t a t:

Circumstanțele cauzei:

1. La data de 29 aprilie 2025, avocatul Valeriu Bargan, reprezentantul Tamarei Țîmbalist, s-a adresat cu cerere către SRL ”Super Credit”, SRL ”Activ Capital”, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Iacob Miron privind anularea procesului - verbal de desfășurare a licitației publice de vânzare a bunului imobil din 08 aprilie 2025 (f.d.2-10, vol.I).
2. În motivarea cererii, a indicat că între SRL ”Super Credit” în calitate de creditor ipotecar și Tamara Țîmbalist, Ion Țîmbalist în calitate de debitori ipotecari, a fost semnat contractul de ipotecă investit cu formulă executorie, autentificat de notarul Filimon Vera sub nr.965.

Obiectul contractului a constituit grevarea cu ipotecă a bunului imobil situat în mun.Chișinău, str.*****, cu suprafața totală de 28,9 m.p., cu nr. cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate debitorilor ipotecari Tamara Țîmbalist și Ion Țîmbalist. Grevarea bunului imobil a avut loc cu scopul garantării executării contractului de împrumut nr.733/05 din 20 mai 2016, prin care debitorul gajist a beneficiat de un împrumut de 7 000 euro. Ulterior, la 07 iunie

2016, a fost semnat un acord adițional la contractul de ipotecă, prin care s-a modificat pct.1 al contractului de ipotecă, în legătură cu acordarea unui împrumut suplimentar de 2 500 euro.

Din conținutul acestor înscrisuri se constată că scadența împrumutului acordat în mărime de 9 500 euro a fost până la 20 mai 2021, adică pe un termen de 5 ani.

A menționat că atât debitorul obligațiilor de împrumut Țîmbalist Ion, cât și ea, în calitate de debitor gajist, au achitat de-a lungul anilor împrumutul și alte plăți aferente în valoare totală de 220.900 lei (sau mai mult, deoarece chitanțele de plată debitorii au păstrat doar într-o asemenea valoare), admițând însă, întârzieri la restituirea împrumutului și a dobânzii de întârziere.

A indicat că până în prezent, conform relatărilor reprezentantului SRL „Super Credit", Dinu Manole, a fost achitată suma totală de 11.768 euro (deși în realitate ar putea fi mai mult), în situația în care împrumutul acordat a constituit suma de 9.500 euro.

A accentuat că la 04 februarie 2025, creditorul ipotecar OM „Super Credit" SRL a depus o cerere la executorul judecătoresc Miron Iacob privind vânzarea bunului ipotecat, în justificarea creanței prezentând un extras din cont, din care rezultă existența unei datorii în mărime de 4 592 euro și cheltuieli în mărime de 4 073 lei la situația din 04 februarie 2025.

Nu exista la caz, date referitor la achitările efectuate, titlul acestora cu care au fost reținute de creditor, calculul detaliat al datoriei și a dobânzii de întârziere, iar executorul judecătoresc nu a făcut careva clarificări în acest sens și a stabilit data desfășurării licitației, înstrăinând bunul ipotecat la 08 aprilie 2025.

Conform procesului-verbal de desfășurare a licitației publice de vânzare a bunului imobil ce aparține cu drept de proprietate debitorilor ipotecari Țîmbalist Ion și Țîmbalist Tamara, întocmit de executorul judecătoresc Miron Iacob, se constată că în calitate de câștigător a fost desemnat același Dinu Manole (reprezentantul SRL "Super Credit" și fratele administratorului Vasile Manole) prin intermediul altei companii de ale sale SRL "Activ Capital".

A concluzionat că apartamentul nominalizat a fost înstrăinat la licitație, la cererea creditorului ipotecar SRL "Super Credit", de către executorul judecătoresc Miron Iacob, în baza unor dobânzi contractuale, ori datoria de bază (corpul împrumutului) și suplimentar suma de 2.268,00 euro a fost restituită de către Țîmbalist Tamara și Țîmbalist Ion.

Consideră debitorul Țîmbalist Tamara că procedura de petrecere a licitației trebuie anulată, întrucât termenul de prescripție pentru revendicarea în judecată a datoriilor a expirat la 20 mai 2024 și SRL "Super Credit" nu se putea adresa în judecată cu acțiune privind încasarea sumelor de bani, de aceea creditorul ipotecar SRL "Super Credit" a recurs la exercitarea dreptului de ipotecă, având în vedere că în conformitate cu prevederile art.407 alin.(1) Cod civil, prescrierea unui drept garantat prin gaj nu împiedică creditorul gajist la satisfacerea pretențiilor sale din bunul grevat în favoarea sa, însă din conținutul art.407 alin.(2) Cod civil, reiese că limitele de realizare a drepturilor creditorului gajist în cadrul drepturilor prescrise se limitează doar la capitalul de bază, fără a fi luate în calcul dobânzile, dobânzile de întârziere, penalitățile sau alte drepturi accesorii, aceste drepturi fiind prescrise.

În aceste circumstanțe, a indicat că procedura de realizare a dreptului de gaj a fost inițiată fără temei de către creditorul gajist, iar în consecință procedura de realizare a dreptului de gaj

desfășurată de executorul judecătoresc urmează a fi anulată. În situația în care contrcatul de ipotecă este investit cu formulă executorie și poate fi pus în aplicare fără intervenția și controlul unei instanțe de judecată, executorul judecătoresc sesizat urma să clarifice natura creanței, modul de calculare și dacă solicitările creditorului nu contravin altor prevederi legale. Ori, însuși reprezentantul SRL ”Super Credit” prezintă debitorilor gajiști sume contradictorii referitor la creanța pretinsă.

La fel, a indicat că la materialele cauzei au fost anexate discuții purtate între Țîmbalist Ion și reprezentantul SRL ”Super Credit”, Dinu Manole, în perioada 27 februarie 2025 – 26 martie 2025, din care se constată interesul debitorului Țîmbalist Ion de a clarifica restanța datoriei sale și modul de achitare a acesteia, însă permanent este neglijat de reprezentantul SRL ”Super Credit”, Dinu Manole.

A solicitat debitorul anularea procesului-verbal de desfășurare a licitației publice de vânzare a bunului imobil situat în mun.Chișinău, str.*****, cu suprafața de 28,9 m.p., cu nr. cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate debitorilor ipotecari Țîmbalist Tamara și Țîmbalist Ion, întocmit de executorul judecătoresc Miron Iacob.

Poziția instanței de fond:

3. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău din 16 ianuarie 2026:

S-a respins cererea reprezentantului creditorului SRL ”Super Credit”, Manole Vasile, privind încetarea procesului în temeiul art.265 lit.b) Cod de procedură civilă.

S-a admis cererea debitorului Tamara Țîmbalist către SRL ”Super Credit” și SRL ”Activ Capital”, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Iacob Miron privind anularea procesului verbal de desfășurare a licitației publice de vânzare a bunului imobil din 08 aprilie 2025.

S-a anulat procesul-verbal de desfășurare a licitației publice de vânzare a bunului imobil din 08 aprilie 2025, organizată și petrecută de către executorul judecătoresc Miron Iacob în privința *****, mun.Chișinău, cu suprafața de 28,9 m.p., nr. cadastral ***** (f.d.1 - 22, vol.II).

Solicitarea recurentului:

4. La data de 27 ianuarie 2026, SRL ”Super Credit” a depus recurs împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău din 16 ianuarie 2026, solicitând:

- casarea încheierii contestate și emiterea unei noi decizii prin care să fie dispusă încetarea procesului în temeiul art.265 lit.b) CPC;

- casarea încheierii contestate și emiterea unei noi decizii prin care să fie restituită cererea în temeiul art.267 lit.k[1]) CPC;

- casarea încheierii contestate și emiterea unei noi decizii prin care să fie respinsă cererea de chemare în judecată, ca neîntemeiată (f.d.28-33, vol.II).

5. La data de 05 februarie 2026, executorul judecătoresc Iacob Miron a depus recurs împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău din 16 ianuarie 2026, solicitând admiterea recursului, casarea încheierii primei instanțe, reexaminarea fondului plângerii, cu încetarea procesului, subsecvent respingerea contestației (f.d.40-48, vol.II).

Termenul de declarare a recursului:

6. În corespundere cu prevederile art.425 Cod de procedură civilă, termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la comunicarea încheierii.

Din actele cauzei rezultă că încheierea contestată a fost emisă la 16 ianuarie 2026 și a fost expediată la data de 20 ianuarie 2026 prin poșta terestră în adresa părților, fiind recepționată de către aceștia la 29 ianuarie 2026, ceea ce se confirmă prin avizele de recepție anexate la dosar (f.d.36-38, vol.II).

Astfel, recursurile declarate de SRL ”Super Credit” și executorul judecătoresc Iacob Miron, împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău din 16 ianuarie 2026, au fost depuse în termenul legal prevăzut de art.425 cod de procedură civilă.

Argumentele părților:

7. *În susținerea recursului depus la 27 ianuarie 2026, SRL ”Super Credit”* a indicat că cu toate că este redactată pe 24 de pagini, în esenţă, nu se regăseşte nici o explicaţie clară şi argumentată de ce a fost anulat procesul verbal de licitaţie, precum şi care este natura juridică a actului contestat şi procedura în care urma să fie examinată cererea înaintată de Ţîmbalist Tamara.

A precizat că la caz, executorul judecătoresc a prestat servicii, conform prevederilor art.24[1] din Codul de executare şi nicidecum nu a îndeplinit careva atribuţii legate de punerea în executare a documentelor executorii. Respectiv, procesul-verbal al licitaţiei întocmit în sensul art.24[1] din Codul de executare nu reprezintă un act care poate fi contestat în temeiul art.161 din Codul de executare, aşa cum acesta nu este întocmit în cadrul procesului de executare al documentelor executorii.

În concluzie, a indicat că procesul-verbal cu privire la licitaţie întocmit de executorul judecătoresc drept urmare a prestării serviciilor conform art.24[1] din Codul de executare depășește aria de control a instanței de judecată prin prisma prevederilor Codul de executare, așa cum acesta nu este un act emis în cadrul procedurii de executare.

Mai mult, a notat că judecătorul intenţionat sau din neglijenţă gravă a eludat prevederile legale şi a admis o cerere de asigurare a acţiunii în cadrul contestării actelor executorului judecătoresc fără achitarea cauţiunii şi/sau fără achitarea taxei de stat în mărimea prevăzută la pct.1.1.3. din Anexa nr.1 la Legea nr.213/2023 taxei de stat, prin ce a prejudiciat statul.

Referitor la alegațiile judecătorului instanţei de fond că debitorii nu au avut posibilitatea de a contesta restanţele sunt atât declarative cât şi lipsite de suport juridic şi probator. Aceasta deoarece debitorii nu au înaintat careva pretenţii legate de contestarea sau recunoaşterea anumitor sume, dar au menţionat la general că ar fi achitat practic toate sumele datorate (fără a indica care ar fi concret acestea după calculele lor, precum şi care căi legale au folosit pentru a contesta sumele indicate de creditor). Reclamanta nu a contestat sumele în procedură

contencioasă, precum nici nu a înaintat careva plângeri sau cereri, precum nu a prezentat nici probe care ar demonstra că suma restanţei ar fi alta.

Atestă că judecătorul instanţei de fond nici nu a înţeles că vânzarea bunului la licitaţie nu a avut loc în cadrul unei proceduri de executare, aşa cum a indicat anterior. Licitația a fost organizată în afara procedurii de executare, conform art.24[1] din Codul de executare. Respectiv, procesul-verbal de licitație care a fost contestat nu poate face obiectul examinării/contestării conform prevederilor Codului de executare, dar poate fi contestat, eventual, în procedură generală contencioasă în conformitate cu prevederile Codului de procedură civilă, cu achitarea taxei de stat în mărimea expusă la pct.1.1.3. din Anexa nr.1 la Legea nr.213/2023 taxei de stat.

Ce ține de respingerea cererii de încetare a procesului în temeiul art.265 lit.b) din Codul de procedură civilă consideră că instanța de judecată neîntemeiat a respins-o. Or, la caz, există o încheiere irevocabilă prin care a fost soluționată o cerere identică, iar motivul respingerii nu consideră că ar avea relevanță în cauză.

În final, recurentul SRL ”Super Credit” a solicitat:

- casarea încheierii Judecătoriei Chișinău din 16 ianuarie 2026, cu emiterea unei decizii prin care să fie dispusă încetarea procesului în temeiul art.265 lit.b) din Codul de procedură civilă;
- casarea încheierii Judecătoriei Chișinău din 16 ianuarie 2026, cu emiterea unei decizii prin care să fie restituită cererea în temeiul prevederilor art.267 lit.k[1]) din Codul de procedură civilă din motivul neachitării taxei de stat în cuantumul prevăzut de lege;
- casarea încheierii Judecătoriei Chișinău din 16 ianuarie 2026, cu emiterea unei decizii prin care să fie respinsă cererea ca neîntemeiată.

8. *În susținerea recursului depus la 05 februarie 2026, executorul judecătoresc Iacob Miron* a indicat că consideră încheierea judecătorească ilegală și neîntemeiată, contestația fiind neîntemeiată, tardivă și lipsită de suport legal. Având în vedere data numirii licitației – 08 aprilie 2025 și data depunerii contestației – 29 aprilie 2025, termenul de contestare a actelor executorului judecătoresc este depășit, iar prima instanță a omis să analizeze această obiecție și să se expună motivat.

A notat că procedura prevăzută de art.24[1] CE este o procedură privată, înfăptuită de executorul judecătoresc ca organizator unei licitații private și nu în calitatea de exponent al puterii de stat. Executorul judecătoresc, în procedura de față, este un organizator al licitației, acționând în baza contractului încheiat cu creditorul gajist și nu înfăptuiește acțiuni de constrângere.

Pe acest temei, aplicarea față de procesul-verbal din 08 aprilie 2025 a cerințelor cuprinse în Codul de executare și, anume, emiterea unei încheieri de intentare a procedurii de executare, pe care debitorul ar fi în drept să o conteste, este o invenție. Deja există practică, conform căreia, în alte proceduri nelitigioase, spre exemplu la emiterea actelor de constatare, conform art.25 Cod de executare, instanțele încetează procesul, pe motiv că nu urmează a fi examinat în procedură civilă. Organizarea licitației, la fel ca și constatarea faptelor, este o activitate prevăzută de Lege, conexă, dar distinctă de o procedură de executare. Aplicarea normelor procedurii de executare

față de procedura de licitare constituie o analogie forțată, lipsită de temei legal. Normele procesuale nu sânt admisibile a fi aplicate prin analogie, ori Codul civil și Cod de procedură civilă, permit aplicarea prin analogie doar a normelor materiale.

Astfel a conchis că procesul-verbal de petrecere a licitației în privința unui imobil nu este act juridic, în sensul că nu produce efectul juridic translativ de proprietate. Acest efect translativ de proprietate îl produce contractul încheiat între creditor și terț, care și trebuie contestat. Executorul judecătoresc nu a înstrăinat bunul și nu a comis careva încălcări. Temei de a contesta și anula actele executorului judecătoresc nu sunt. Dimpotrivă sunt temeiuri de a se înceta procesul civil la contestația înaintată de avocatul Bargan Valeriu în interesul cet. Țîmbalist Tamara.

Reieșind din cele expuse, a solicitat admiterea recursului, casarea încheierii primei instanțe, reexaminarea fondului plângerii, cu încetarea procesului, subsecvent respingerea contestației.

9. *La 09 iunie 2026, recurentul SRL "Super Credit" a depus cerere privind emiterea avizului consultativ al Curții Supreme de Justiție* cu privire la aplicarea corectă a normelor de drept material și procedural incidente procedurii de vânzare a bunului gajat/ipotecat la solicitarea creditorului gajist/ipotecar, în special în raport cu art.24[1] Cod de executare, art.161-163 Cod de executare și normele Codului civil privind exercitarea dreptului de ipotecă.

Adițional a relevat că problema de drept apărută în prezenta cauză este determinantă pentru soluționarea recursului, deoarece soluția instanței de fond se întemeiază pe premisa că procesul-verbal al licitației publice, întocmit de executorul judecătoresc în procedura prevăzută de art.24[1] Cod de executare, poate fi anulat în cadrul procedurii de contestare a actelor executorului judecătoresc. Recurentul susține contrariul și, anume, că procedura reglementată de art.24[1] Cod de executare reprezintă o procedură specială de vânzare a bunului gajat/ipotecat la solicitarea creditorului gajist/ipotecar, iar executorul judecătoresc nu acționează în cadrul executării unui document executoriu, ci organizează licitația în baza contractului încheiat cu creditorul gajist/ipotecar, în limitele normei speciale. Prin urmare, procesul-verbal de desfășurare a licitației nu poate fi asimilat unui act de executare susceptibil de contestare potrivit art.161-163 Cod de executare.

A precizat că instanța de fond a reținut că neemiterea unei încheieri de intentare a procedurii de executare, pretinse omisiuni la etapa prealabilă exercitării dreptului de ipotecă, precum și suspiciuni privind evaluarea bunului ar constitui vicii suficiente pentru anularea procesului-verbal al licitației în cadrul procedurii reglementate de Codul de executare. Respectiv, această abordare ridică o dificultate reală de interpretare a raportului dintre procedura specială de vânzare prevăzută de art.24[1] Cod de executare, procedura clasică de executare silită, procedura de contestare a actelor executorului judecătoresc, căile de apărare ale debitorului ipotecar împotriva exercitării dreptului de ipotecă, precum și natura juridică a procesului-verbal al licitației și efectele sale juridice. Problema nu ține de aprecierea probelor din dosar, ci de interpretarea normelor de drept aplicabile. Anume de această interpretare depinde dacă instanța

de fond a fost competentă să examineze cererea în procedura contestației la executare și dacă putea anula procesul-verbal al licitației în temeiurile reținute.

A solicitat transmiterea Curții Supreme de Justiție a următoarelor probleme de drept, în redacția pe care instanța o va considera adecvată:

1) procesul-verbal de desfășurare a licitației publice, întocmit de executorul judecătoresc în cadrul procedurii prevăzute de art.24 Cod de executare, la solicitarea creditorului gajist/ipotecar, constituie sau nu un act de executare în sensul art.161 Cod de executare, susceptibil de contestare potrivit art.161-163 Cod de executare?

2) în procedura de vânzare a bunului gajat/ipotecat prevăzută de art.24[1] Cod de executare, executorul judecătoresc este obligat să emită o încheiere de intentare a procedurii de executare sau această obligație există doar atunci când creditorul solicită executarea silită în temeiul unui document executoriu?

3) poate instanța de judecată, în cadrul examinării unei cereri de anulare a procesului-verbal de licitație întocmit potrivit art.24[1] Cod de executare, să verifice și să sancționeze pretinse încălcări ale procedurii prealabile de exercitare a dreptului de ipotecă, inclusiv aspecte privind avizul de executare, notificarea debitorului, înregistrarea avizului, cuantumul creanței și evaluarea bunului, sau aceste aspecte urmează a fi valorificate pe o altă cale procedurală?

4) care este actul juridic/actul procedural susceptibil de control judiciar în cazul vânzării bunului ipotecat conform art.24[1] Cod de executare: procesul-verbal al licitației, contractul de vânzare-cumpărare încheiat între creditorul ipotecar și adjudecător, acțiunile creditorului ipotecar, acțiunile executorului judecătoresc sau o combinație între acestea? (f.d.110-111, vol.II).

Aprecierea instanței de recurs:

10. Examinând cererea privind emiterea avizului consultativ al Curții Supreme de Justiție, precum și recursurile înaintate, analizând legalitatea și temeinicia încheierii atacate, prin prisma materialelor din dosar, Colegiul judiciar conchide că acestea urmează a fi respinse, cu menținerea încheierii contestate, din considerentele ce succed.
11. Conform art.424 alin.(1) Cod de procedură civilă, curţile de apel examinează recursurile declarate împotriva încheierilor emise de judecătorii.
12. Conform prevederilor art.427 lit.a) Cod de procedură civilă, instanța de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să respingă recursul și să mențină încheierea.
13. Din materialele cauzei rezultă că conform contractului de împrumut nr.733/05 din 20.05.2016, autentificat de notarul public Vera Filimon cu nr.964, OM „Super Credit” SRL i-a acordat lui Țîmbalist Ion un împrumut în sumă de 7.000 euro, cu scadență la 20.05.2021 (f.d.197-203, vol.I).
14. În vederea garantării executării obligațiilor izvorâte din contractul de împrumut menționat, debitorul ipotecar Țîmbalist Ion a constituit ipotecă asupra bunului imobil – apartamentul *****, cu suprafața de 28,9 m.p., nr.cadastral *****, bun ce aparține cu drept de proprietate lui și debitorului Țîmbalist Tamara, conform contractului de ipotecă investit cu formulă

executorie din 20 mai 2016, autentificat cu nr.965 de notarul public Vera Filimon (f.d.189-193, vol.I).

15. Prin contractul de împrumut nr.848/06 din 07 iunie 2016, autentificat notarial la nr.1094 de notarul public Vera Filimon, SRL „Super Credit” i-a acordat lui Țîmbalist Ion un împrumut suplimentar în sumă de 2.500 euro, cu scadență la 20 mai 2021 (f.d.204-210, vol.I).
16. Prin acordul adițional din 07 iunie 2016 la contractul de ipotecă nr.965 din 20 mai 2016, încheiat între Țîmbalist Ion, Țîmbalist Tamara și OM „Super Credit” SRL, s-a convenit modificarea clauzelor contractuale, în sensul includerii împrumutului suplimentar în sumă de 2.500 euro în garanția ipotecară, cu menținerea termenului de executare până la 20 mai 2021 (f.d.195-196, vol.I).
17. La 23 noiembrie 2016, OM „Super Credit” SRL a expediat în adresa lui Țîmbalist Ion o notificare privind acumularea datoriei în sumă de 2.885 euro, în baza contractului de împrumut nr.733/05 din 20 mai 2016, notificare care nu a fost recepționată de destinatar (f.d.213-214, vol.I).
18. La 09 februarie 2017, aceeași entitate creditoare a expediat o nouă notificare privind acumularea datoriei în sumă de 4.644 euro, în baza aceluiași contract de împrumut, care de asemenea nu a fost ridicată de destinatar (f.d.215-216, vol.I).
19. La 14 aprilie 2017, a fost expediată o notificare privind datoria în sumă de 2.510 euro, aferentă contractului de împrumut nr.848/06 din 07 iunie 2016, notificare nerecepționată de destinatar (f.d.217-218, vol.I).
20. La 01 septembrie 2017, creditorul a expediat notificări către debitorii Țîmbalist Ion și Țîmbalist Tamara, prin care a comunicat acumularea datoriei în sumă totală de 16.075 euro și a solicitat rambursarea anticipată a împrumuturilor, dobânzilor și penalităților, precum și transmiterea benevolă a bunului ipotecat (f.d.219-222, vol.I).
21. Ulterior, prin preavizul din 05 octombrie 2017, creditorul a notificat debitorii despre exercitarea dreptului de ipotecă, în temeiul contractului investit cu formulă executorie, indicând suma datoriei de 16.360 euro (f.d.211, vol.I).
22. La data de 11 mai 2018, SRL ”Super Credit” a depus cerere către executorul judecătoresc Iacob Miron, prin care a solicitat priirea spre executare silită a contractului de ipotecă cu formulă executorie nr.965 din 20 mai 2016 precum și acordul adițional nr.1095 din 07 iunie 2016.

La fel, a solicitat transmiterea imobilului locativ situat în mun.Chișinău,*****, cu suprafața de 28,9 m.p., nr.cadastral ***** către creditor și evacuarea debitorului Țîmbalist Ion împreună cu membrii familiei sale și bunurile mobile din bunul imobil (f.d.49, vol.II).

23. Prin încheierea executorului judecătoresc Iacob Miron nr.010-48/2018 din 11 mai 2018, a fost admisă cererea SRL ”Super Credit” privind intentarea procedurii de executare și executarea silită a documentului executoriu.

S-a intentat procedura de executare nr.010-48/2018 în temeiul documentului executoriu contract de ipotecă investit cu formulă executorie nr.965 din 20.05.2016 (f.d.51, vol.II).

24. La data de 12.10.2018, SRL ”Super Credit” a depus o cerere în adresa executorului judecătoresc Iacob Miron prin care a solicitat continuarea executării silite a contractului de ipotecă investit cu formulă executorie (f.d.58, vol.II).
25. Prin încheierea executorului judecătoresc Iacob Miron din 15.10.2018, s-a dispus stabilirea datei de 02.11.2018 pentru executarea silită a documentului executoriu contract de ipotecă nr.965 din 20.05.2016 (f.d.59-61, vol.II).
26. Ulterior, prin încheierea executorului judecătoresc Iacob Miron din 30.11.2018, s-a dispus stabilirea aceleiași date de ”02.11.2018” pentru executarea silită a documentului executoriu contract de ipotecă nr.965 din 20.05.2016 (f.d.63-64, vol.II).
27. Prin procesul-verbal de constatare a faptului din 02.11.2018, executorul judecătoresc Iacob Miron a constatat că debitorii Țîmbalist Ion și Țîmbalist Tamara la domiciliu în mun.Chișinău,***** nu sânt prezenți, iar din spusele vecinilor în ultima perioadă nu au fost văzuți. Astfel, din motivul că debitorii nu au recepționat corespondența în privința executării silite, se amână executarea urmând a fi stabilită o nouă dată (f.d.65, vol.II).
28. Prin încheierea executorului judecătoresc Iacob Miron din 21.02.2019, s-a dispus stabilirea datei de 18.03.2019 pentru executarea silită a documentului executoriu contract de ipotecă nr.965 din 20.05.2016 (f.d.66-68, vol.II).
29. Prin procesul-verbal întocmit de executorul judecătoresc Iacob Miron la 18.03.2019, în prezența: Dinu Manole – reprezentantul creditorului SRL ”Super Credit”; Cobzaru Liliana – repr.creditor; Alexa Natalia – martor, s-a constatat lipsa de la domiciliu a debitorilor, din spusele vecinilor, la moment în apartament locuiește doar Țîmbalist Tamara, care este la moment la muncă, s-a sigilat ușa și s-a lipit anunțul din Monitorul Oficial, debitorul ipotecar Țîmbalist Ion se află peste hotarele țării.

    Astfel, s-a purces la următoarele măsuri de executare:

S-a transmis silit de la debitorii Țîmbalist Ion și Țîmbalist Tamara în posesiunea creditorului SRL ”Super Credit”, a bunului imobil situat în mun.Chișinău,*****, în vederea comercializării și stingerii datoriilor conform contractului de împrumut (f.d.70, vol.II).

30. Prin încheierea executorului judecătoresc Iacob Miron din 19.03.2019, s-a dispus stabilirea datei de 03.04.2019 pentru executarea silită a documentului executoriu contract de ipotecă nr.965 din 20.05.2016 (f.d.72-73, vol.II).
31. Prin declarația din 19.03.2019, Țîmbalist Tamara a anunțat executorul judecătoresc că fiul său la moment se află peste hotarele țării, în Israel (f.d.74, vol.II).
32. Prin procesul-verbal întocmit de executorul judecătoresc Iacob Miron la 19.06.2019, în prezența: Dinu Manole – reprezentantul creditorului SRL ”Super Credit”; Irina Prisecaru – martor; Cașcei Maria – martor, s-a constatat lipsa de la domiciliu a debitorilor, la bătăile în ușă nu a răspuns nimeni, a fost lăsată o citație în ușă pentru prezentarea la biroul de executare.

    Astfel, s-a purces la următoarele măsuri de executare:

S-a aplicat sechestru pe bunul imobil situat în mun.Chișinău,*****, ce aparține cu drept de proprietate debitorilor Țîmbalist Ion și Țîmbalist Tamara (f.d.75, vol.II).

33. Prin încheierea executorului judecătoresc Iacob Miron din 05.04.2019, s-a dispus încasarea în mod solidar de la Țîmbalist Ion și Țîmbalist Tamara cheltuielile de executare. Onorariul executorului judecătoresc pentru transmiterea bunului imobil a fost calculat 100 u.c. (1 u.c.-20 lei) plus 1% din bunul imobil transmis (valoarea bunului imobil 165 000 lei) (f.d.77-79, vol.II).
34. Prin încheierea executorului judecătoresc Iacob Miron din 05.06.2019, s-a dispus stabilirea datei de 19.06.2019 pentru executarea silită a documentului executoriu contract de ipotecă nr.965 din 20.05.2016 (f.d.84-85, vol.II).
35. Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, la data de 05.05.2022, a fost înregistrată posesia SRL ”Super Credit” asupra bunului imobil situat mun.Chișinău,*****, în baza procesului-verbal de transmitere în posesie din 18.03.2019 (f.d.101, vol.II).
36. Conform extrasului de cont din 04.02.2025 prezentat de SRL ”Super Credit”, este indicată o datorie de 4.592 euro (f.d.27, vol.I).
37. La 04.02.2025, executorul judecătoresc Iacob Miron a fost sesizat de SRL „Super Credit” cu cerere de inițiere a procedurii de valorificare a bunului ipotecat prin vânzare la licitație, în temeiul art.24[1] Cod de executare, fiind anexat raportul de evaluare din 24.12.2022 (f.d.119, 121-148, vol.I).
38. La data de 05.02.2025, între SRL „Super Credit” și Biroul de executare al executorului judecătoresc Iacob Miron a fost încheiat contractul nr.010-11C/2025 privind vânzarea prin licitație conform art.24[1] Cod de executare a bunului imobil situat în mun.Chișinău,***** cu suprafața de 28,9 m.p., nr.cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate lui Țîmbalari Ion și Țîmbalari Tamara (f.d.117, vol.I).
39. Prin anunțul din 20.02.2025, executorul judecătoresc a anunțat organizarea licitației publice pentru data de 08 aprilie 2025, ora 11:00, privind vânzarea bunului imobil ipotecat (f.d.113, vol.I).
40. Prin procesul-verbal din 08.04.2025, adjudecător al licitației a fost desemnat SRL „Activ Capital”, **reprezentat de administratorul Manole Dinu**, actul fiind înmânat participanților la licitație (f.d.66-170, vol.I). Ulterior, adjudecătorul a achitat diferența de preț pentru bunul adjudecat, conform ordinului de plată din 16.04.2025 (f.d.176, vol.I).
41. La 29.04.2025, Tamara Țîmbalist s-a adresat cu cerere către SRL ”Super Credit”, SRL ”Activ Capital”, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Iacob Miron privind anularea procesului verbal de desfășurare a licitației publice de vânzare a bunului imobil din 08.04.2025 (f.d.2-10, vol.I)
42. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău din 16.01.2026, s-a respins cererea înaintată de SRL „Super Credit” privind încetarea procesului în temeiul art.265 lit.b) Cod de procedură civilă.

S-a admis cererea depusă de Tamara Țîmbalist către SRL ”Super Credit”, SRL ”Activ Capital”, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Iacob Miron privind anularea procesului verbal de desfășurare a licitației publice de vânzare a bunului imobil din 08.04.2025.

S-a anulat procesul-verbal de desfășurare a licitației publice de vânzare a bunului imobil din 08.04.2025, organizată și petrecută de către executorul judecătoresc Miron Iacob în privința *****, mun.Chișinău, cu suprafața de 28,9 m. p., nr.cadastral ***** (f.d.1-22, vol.II).

43. La data de 27.01.2026, SRL ”Super Credit” a depus recurs împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău din 16.01.2026 (f.d.28-33, vol.II).
44. La data de 05.02.2026, executorul judecătoresc Iacob Miron a depus recurs împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău din 16.01.2026 (f.d.40-48, vol.II).
45. La 09.06.2026, recurentul SRL ”Super Credit” a depus cerere privind emiterea avizului consultativ al Curții Supreme de Justiție cu privire la aplicarea corectă a normelor de drept material și procedural incidente procedurii de vânzare a bunului gajat/ipotecat la solicitarea creditorului gajist/ipotecar, în special în raport cu art.24^1 Cod de executare, art.161-163 Cod de executare și normele Codului civil privind exercitarea dreptului de ipotecă (f.d.110-112, vol.II)
46. *Referitor la cererea înaintată de SRL ”Super Credit” privind emiterea avizului consultativ al Curții Supreme de Justiție*, Colegiul conchide asupra respingerii acesteia, din considerentele ce urmează.
47. Articolul 12^2 alin.(1)-(4) Cod de procedură civilă prevede că dacă în procesul judecării cauzei se atestă dificultăţi la aplicarea normelor de drept material sau procedural, instanţa de judecată poate solicita Curţii Supreme de Justiţie, din oficiu sau la cererea participanţilor la proces, emiterea unui aviz consultativ cu privire la aplicarea legislaţiei.

Avizul consultativ poate fi solicitat de către instanţa de judecată care examinează cauza dacă: a) norma de drept urmează a fi aplicată în cauza examinată în instanţa de judecată; b) lămurirea problemei de drept este determinantă pentru soluţionarea cauzei şi se referă la dificultăţi de aplicare a normei de drept susceptibile de interpretări diferite; c) problema este nouă, interpretarea dată problemei de drept nu a fost explicată anterior de către Curtea Supremă de Justiţie.

Participanţii la proces pot înainta cererea privind solicitarea avizului consultativ o singură dată în aceeaşi instanţă pentru aceeaşi problemă de drept.

Dacă nu sunt întrunite condiţiile prevăzute la alin.(2), instanţa de judecată respinge cererea de solicitare a avizului consultativ printr-o încheiere care nu se supune niciunei căi de atac.

48. Colegiul judiciar reiterează că mecanismul avizului consultativ nu are menirea de a substitui obligația instanțelor de judecată de a interpreta și aplica legea în cauzele cu care sunt învestite și nici de a soluționa eventualele divergențe de opinie în procesul aplicării normelor legale. Ori admiterea sesizării în astfel de circumstanțe ar conduce la extinderea nejustificată a mecanismului avizului consultativ.
49. Prin urmare, în cazul din speță, instanței de judecată îi revine obligația de a se expune asupra aplicabilității legii, nefiind întrunită condiția prevăzută de art.12^2 alin.(2) din Codul de procedură civilă pentru solicitarea emiterii avizului consultativ.

50. Astfel, Completul de judecată va respinge cererea înaintată de SRL ”Super Credit” privind emiterea avizului consultativ.
51. *Referitor la cererile de recurs înaintate de recurentul SRL ”Super Credit” şi recurentul executorul judecătoresc Iacob Miron împotriva încheierii Judecătoriei Chişinău din 16.01.2026 prin care s-a respins cererea înaintată de SRL „Super Credit” privind încetarea procesului în temeiul art.265 lit.b) Cod de procedură civilă,* Colegiul conchide asupra netemeiniciei acestora, din motivele ce succed.
52. Conform prevederilor art.265 lit.b) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească dispune încetarea procesului în cazul în care: într-un litigiu între aceleaşi părţi, cu privire la acelaşi obiect şi pe aceleaşi temeiuri s-a emis o hotărâre judecătorească rămasă irevocabilă sau o încheiere de încetare a procesului în legătură cu renunţarea reclamantului la acţiune sau cu confirmarea tranzacţiei dintre părţi.
53. În referința depusă de către SRL ”Super Credit” s-a solicitat încetarea procesului, din motiv că prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 03.10.2025, s-a respins, ca tardivă, cererea înaintată de Țîmbalist Tamara, între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri (f.d.182, vol.I).
54. Colegiul atestă că prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 03.10.2025, s-a respins, ca fiind tardivă, cererea înaintată de avocatul Bargan Valeriu, în interesele Tamarei Țîmbalist către SRL ”Super Credit”, SRL ”Activ Capital”, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Iacob Miron cu privire la contestarea actului executorului judecătoresc (f.d.183-185, vol.I).
55. Astfel, reieșind din prevederile art.265 lit.b) Cod de procedură civilă, Completul de judecată menționează că nu sânt întrunite temeiurile de încetare a procesului, deoarece nu există hotărâre judecătorească prin care s-a examinat fondul cauzei rămasă irevocabilă, precum și nu există o încheiere de încetare a procesului în legătură cu renunţarea reclamantului la acţiune sau cu confirmarea tranzacţiei dintre părţi.
56. Referitor la încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 03.10.2025, prin care s-a respins, ca fiind tardivă, cererea înaintată de avocatul Bargan Valeriu, în interesele Tamarei Țîmbalist, Colegiul menționează că asupra tardivității cererii, instanța s-a expus vis-a-vis de data înaintării cererii de către Țîmbalist Tamara și, anume, cererea fiind înaintată la 13.05.2025.
57. Astfel, înaintarea cererii de către avocatul Bargan Valeriu, în interesele Tamarei Țîmbalist, la data de 13.05.2026, a fost respinsă de instanța de judecată, ca fiind tardivă.
58. Totodată, prezenta cerere dedusă judecății, a fost înaintată la data de 29.04.2025 (f.d.2, vol.I). La data de 13.05.2025, acest dosar se afla la Curtea de Apel Centru spre examinarea recursului (f.d.48, vol.I).
59. Prin încheierea Curții de Apel Centru din 17.11.2025, a fost admis recursul, casată încheierea, cu restituirea cauzei spre rejudecare în prima instanță, în același complet, pentru examinarea în fond a cererii (f.d.74-80, vol.I).

60. Astfel, instanța de judecată era obligată să examineze fondul cauzei în baza cererii depuse la data de 29.04.2025, cererea care a fost depusă în termenul prevăzut de legislație.
61. Prin urmare, Colegiul judiciar constată că instanța de fond corect a respins cererea SRL ”Super Credit” privind încetarea procesului, deoarece nu s-au stabilit temeiuri de încetare a procesului în baza art.265 lit.b) Cod de procedură civilă, iar argumentele invocate de SRL ”Super Credit” și executorul judecătoresc Iacob Miron sânt neîntemeiate.
62. *Referitor la solicitarea SRL ”Super Credit” privind casarea încheierii Judecătoriei Chișinău din 16.01.2026, cu emiterea unei noi decizii, prin care cererea să fie restituită în baza art.267 lit.k[1]) Cod de procedură civilă*, Colegiul o consideră neîntemeiată.
63. Conform prevederilor art.267 lit.k[1]) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească scoate cererea de pe rol în cazul în care în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare se constată că reclamantul nu a achitat taxa de stat și/sau de taxa de timbru în cuantumul prevăzut de lege.
64. Astfel, SRL ”Super Credit” a invocat că procesul-verbal de licitație care a fost contestat, poate fi contestat în procedură generală contencioasă în conformitate cu prevederile Codului de procedură civilă, cu achitarea taxei de stat în mărimea expusă la pct.1.1.3. din Anexa nr.1 la Legea nr.213/2023 taxei de stat (f.d.32, vol.II).
65. Referitor la argumentul dat, Completul de judecată menționează că o contestație împotriva procesului-verbal al licitației emis de un executor judecătoresc în baza art.24[1] din Codul de executare nu reprezintă o acțiune civilă și nu presupune parcurgerea a trei grade de jurisdicție.
66. Prin urmare, cererea de contestare a procesului-verbal al licitației emis de un executor judecătoresc în baza art.24[1] din Codul de executare nu este supusă cu taxa de stat în mărimea expusă la pct.1.1.3. din Anexa nr.1 la Legea nr.213/2023 taxei de stat, precum și nu poate fi restituită în baza art.267 lit.k[1]) Cod de procedură civilă cum solicită SRL ”Super Credit”, deoarece norma legală menționată nu este aplicabilă speței, precum și nu prevede restituirea, dar stipulează scoaterea de pe rol doar în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare.
67. Din considerentele expuse, solicitarea SRL ”Super Credit” privind restituirea cererii în baza art.267 lit.k[1]) Cod de procedură civilă se respinge, ca fiind neîntemeiată, deoarece norma legală expusă este inaplicabilă speței.
68. *Referitor la cererile de recurs înaintate de recurentul SRL ”Super Credit” și recurentul executorul judecătoresc Iacob Miron împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău din 16.01.2026 prin care s-a admis cererea debitorului Țîmbalist Tamara și s-a anulat procesul-verbal al licitației din 08.04.2025,* Colegiul expune următoarele.
69. Conform prevederilor art.1 alin.(1) Cod de executare, procedura de executare are sarcina de a contribui la realizarea drepturilor creditorilor recunoscute printr-un document executoriu prezentat spre executare, în modul stabilit de lege.
70. Din conținutul art.11 lit.k) Cod de executare reiese că sunt documente executorii și se execută conform normelor stabilite de prezentul cod actele învestite cu formulă executorie, în condițiile în care legea oferă dreptul la executare silită în temeiul acestora.

71. Potrivit art.161 alin.(1) Cod de executare, actele de executare întocmite de executorul judecătoresc sau acţiunile/inacţiunea acestuia pot fi contestate de către părţi şi de alţi participanţi la procesul de executare, precum şi de terţii care consideră că prin actele de executare sau acţiunile/inacţiunea executorului judecătoresc le-a fost încălcat un drept recunoscut de lege.
72. Potrivit art.22 alin.(1) lit.(1) Cod de executare, executorul judecătoresc este în drept să ridice, să depoziteze, să administreze și să vândă bunurile sechestrate în procesul de executare, precum și bunurile gajate.
73. Astfel, Colegiul constată că din actele anexate la recursul declarat de executorul judecătoresc Iacob Miron rezultă că a fost intentată procedura de executare silită a contractului de ipotecă investit cu formulă executorie nr.965 din 20.05.2016, la solicitarea creditorului SRL ”Super Credit” (f.d.49, 51-52, 58-60, 63-92, vol.II).
74. Prin procesul-verbal întocmit de executorul judecătoresc Iacob Miron la 18.03.2019, în prezența: **Dinu Manole – reprezentantul creditorului SRL ”Super Credit”**; Cobzaru Liliana – repr.creditor; Alexa Natalia – martor, s-a constatat lipsa de la domiciliu a debitorilor, din spusele vecinilor, la moment în apartament locuiește doar Țîmbalist Tamara, care este la moment la muncă, s-a sigilat ușa și s-a lipit anunțul din Monitorul Oficial, debitorul ipotecar Țîmbalist Ion se află peste hotarele țării.

Astfel, s-a purces la următoarele măsuri de executare:

S-a transmis silit de la debitorii Țîmbalist Ion și Țîmbalist Tamara în posesiunea creditorului SRL ”Super Credit”, a bunului imobil situat în mun.Chișinău,*****, în vederea comercializării și stingerii datoriilor conform contractului de împrumut (f.d.70, vol.II).

75. Prin încheierea executorului judecătoresc Iacob Miron din 05.04.2019, s-a dispus încasarea în mod solidar de la Țîmbalist Ion și Țîmbalist Tamara cheltuielile de executare. Onorariul executorului judecătoresc pentru transmiterea bunului imobil a fost calculat 100 u.c. (1 u.c.-20 lei) plus 1% din bunul imobil transmis (valoarea bunului imobil 165 000 lei) (f.d.77-79, vol.II).
76. Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, la data de 05.05.2022, a fost înregistrată posesia SRL ”Super Credit” asupra bunului imobil situat mun.Chișinău,*****, în baza procesului-verbal de transmitere în posesie din 18.03.2019 (f.d.101, vol.II).
77. Astfel, Completul de judecată menționează că pe de o parte a fost intentată procedura de executare silită a contractului de ipotecă investit cu formulă executorie, bunul imobil fiind transmis în posesia creditorului SRL ”Super Credit” prin reprezentantul acestuia – Dinu Manole, în baza procesului-verbal întocmit de executorul judecătoresc Iacob Miron la 18.03.2019 și înregistrat în Registrul bunurilor imobile în anul 2022.
78. Totodată, se notează că bunul imobil a fost transmis în posesia creditorului SRL ”Super Credit” prin reprezentantul acestuia – Dinu Manole, precum și din actele prezentate de executorul judecătoresc se atestă că procedura de executare silită a continuat, fiind dispusă stabilirea datei de 19.06.2019 pentru executarea silită a documentului executoriu contract de

ipotecă nr.965 din 20.05.2016 (f.d.84-85, vol.II). Acte privind posibila finalizare a acestei proceduri de executare silită, nu a fost prezentată de către executorul judecătoresc.

79. Astfel, nu poate fi reținut argumentul invocat în cererea de recurs de către recurentul SRL ”Super Credit” că executorul judecătoresc nu a îndeplinit careva atribuții legate de punerea în executare a documentului executoriu.
80. Din actele prezentate de executorul judecătoresc, cu certitudine s-a stabilit că la solicitarea creditorului SRL ”Super Credit” a fost intentată procedura de executare silită a contractului de ipotecă investit cu formulă executorie nr.965 din 20.05.2016, bunul imobil a fost transmis în posesia SRL ”Super Credit” prin reprezentantul acestuia Dinu Manole.
81. Pe de altă parte, Colegiul notează că la data de 05.02.2025, între SRL „Super Credit” și Biroul de executare al executorului judecătoresc Iacob Miron a fost încheiat contractul nr.010-11C/2025 privind vânzarea prin licitație conform art.24[1] Cod de executare a bunului imobil situat în mun.Chișinău,***** cu suprafața de 28,9 m.p., nr.cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate lui Țîmbalist Ion și Țîmbalist Tamara (f.d.117, vol.I).
82. Prin procesul-verbal din 08.04.2025, adjudecător al licitației a fost desemnat **SRL „Activ Capital”, <u>reprezentat de administratorul Dinu Manole</u>** (f.d.66-170, vol.I).
83. Astfel, Completul de judecată atestă că pe de o parte a fost intentată procedura de executare silită a contractului de ipotecă investit cu formulă executorie nr.965 din 20.05.2016 și a fost transmis bunul imobil **în posesia creditorului SRL ”Super Credit” prin reprezentantul acestuia – Dinu Manole,** în baza procesului-verbal întocmit de executorul judecătoresc Iacob Miron la 18.03.2019 și înregistrat în Registrul bunurilor imobile în anul 2022, pe de altă parte SRL ”Super Credit” încheie contract cu executorul judecătoresc privind vânzarea prin licitație conform art.24[1] Cod de executare a aceluiași bun imobil care aparține debitorilor Țîmbalist Ion și Țîmbalist Tamara și tot același **Dinu Manole, dar deja în calitate de administrator SRL ”Activ Capital”** câștigă licitația privind vânzarea aceluiași bun imobil ipotecat.
84. În cazul dat, există dubii serioase și cu privire la buna-credință a ofertantului câștigător, fiind aceeași persoană care a primit în posesie bunul imobil ca reprezentant al SRL ”Super Credit” în cadrul procedurii de executare silită și fiind aceeași persoană care a fost desemnat câștigător al licitației a aceluiași bun imobil dar deja ca reprezentat al SRL ”Activ Capital”.
85. Conform art.24[1] alin.(1) Cod de executare, executorul judecătoresc poate vinde bunurile gajate/ipotecate în condițiile și modalitățile prevăzute de Legea nr.449-XV din 30 iulie 2001 cu privire la gaj și Legea nr.142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă.
86. Conform alin.(2) al aceluiași articol, organizarea licitației de vânzare a bunului gajat la cererea creditorului gajist se face **conform procedurilor stabilite la art.128–135 din Codul de executare,** cu derogările stabilite de prezentul articol, Codul civil, Legea nr. 449-XV/2001 și Legea nr. 142-XVI/2008.
87. Potrivit art.759 alin.(1) Cod civil, în cazul în care ipoteca garantează obligaţiile ce rezultă din contractul de modificare a termenului de stingere a obligaţiilor încheiat cu autoritatea publică, contractul de credit bancar sau de împrumut acordat de către organizaţia de creditare

nebancară, de către asociaţia de economii şi împrumut, de către societatea de leasing ori de către o bancă de dezvoltare multilaterală în sensul Legii nr.184/2016 cu privire la contractele de garanţie financiară, contractul de ipotecă poate fi învestit cu formulă executorie conform legislaţiei cu privire la notariat dacă părţile au convenit în mod expres aceasta în contract. În acest caz, dreptul de ipotecă poate fi exercitat silit, iar bunul ipotecat se transmite silit, în temeiul contractului de ipotecă învestit cu formulă executorie, fără adresarea cererii în instanţa de judecată pentru a obţine ordonanţă sau hotărîre judecătorească.

88. Conform alin.(2), exercitarea silită a dreptului de ipotecă în baza contractului de ipotecă învestit cu formulă executorie se efectuează cu respectarea dispoziţiilor prezentului capitol şi se referă doar la transmiterea bunului imobil ipotecat în posesia creditorului ipotecar în scopul exercitării de către acesta a dreptului de ipotecă în corespundere cu dispoziţiile art.764 alin.(1), precum şi la evacuarea locuitorilor în cadrul exercitării dreptului de ipotecă în corespundere cu dispoziţiile art.773.
89. Prevederile art.764 alin.(1) Cod civil stipulează că 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.
90. Conform alin.(2) al articolului nominalizat, creditorul gajist trebuie să vîndă bunurile gajate fără întîrziere nejustificată, la un preţ comercial rezonabil la data vînzării în conformitate cu dispoziţiile art.765 alin.(1) şi ţinînd cont de interesele debitorului gajist, fiind liber să stabilească condiţiile de vînzare.
91. Conform art.752 alin.(9) Cod civil, în cazul ipotecii, creditorul ipotecar înregistrează avizul de executare în registrul bunurilor imobile.
92. Potrivit art.761 alin.(1), (2) Cod civil, debitorul sau orice persoană interesată poate contesta în instanță acțiunile creditorului sau executorului judecătoresc. Instanța poate suspenda sau anula transmiterea bunului doar în cazurile expres prevăzute de lege, inclusiv executarea obligației, nulitatea contractului, suspendarea executării, lipsa notificării sau încălcarea rangului creditorilor.
93. În acord cu prevederile art.765 alin.(1) lit.b) Cod civil, vânzarea bunului este considerată comercial rezonabilă dacă are loc conform regulilor contractului de gaj sau, în lipsa acestora, la prețul de piață valabil la momentul vânzării.
94. Colegiul judiciar examinând în ansamblu probele administrate și circumstanțele cauzei raportate la normele de drept expuse, constată că instanța de fond a reținut în mod corect situația de fapt și a apreciat just probele prezentate, ajungând întemeiat la concluzia că

procedura privind vânzarea prin licitație conform art.24[1] Cod de executare a bunului imobil ipotecat a fost afectată de multiple neregularități esențiale.

95. Astfel, se confirmă existența inexactităților la perfectarea actelor juridice aferente raportului obligațional și de garanție, precum și nerespectarea procedurii prealabile de exercitare a dreptului de ipotecă, inclusiv în ceea ce privește notificarea debitorilor, înregistrarea avizului de executare și transmiterea posesiei bunului ipotecat.
96. Colegiul reține, totodată, că demararea procedurii de executare silită inițială a contractului de ipotecă, ulterior demararea altei proceduri de vindere prin licitație a bunului imobil ipotecat la o distanță semnificativă de la manifestarea intenției inițiale (anul 2018) a creditorului și în contextul în care eventual creanța a fost achitată, deja invocându-se existența unei posibile ”dobânzi”, legalitatea căreia nu a fost verificată, precum și organizarea licitației la o perioadă îndelungată după evaluarea bunului, ridică dubii asupra corectitudinii și actualității procedurii de valorificare a bunului ipotecat.
97. Astfel, Colegiul notează că în speța dată exista în mod valabil o dublă procedură paralelă sau concurentă de valorificare silită a aceluiași bun ipotecat prin două căi distincte care posibil se anulează sau se suprapun abuziv, ceea ce justifică intervenția instanței pentru restabilirea legalității și protejarea echilibrului între drepturile părților.
98. La fel, este de menționat că deși contractele de împrumut sânt din anul 2016, procedura de executare silită este din anul 2018, iar vânzarea bunului la licitație în baza art.24[1] Cod de executare a fost în anul 2025, până în prezent nu a fost verificat dacă la ziua actuală există vreo datorie, precum și creditorul SRL ”Super Credit” nu a prezentat nici un act confirmativ ce ar demonstra ce s-a stins cu sumele achitate de debitori, iar invocarea de către SRL ”Super Credit” a unei pretinse ”dobânzi” de aproximativ 4.500 euro nu echivalează cu vinderea unicului bun imobil a debitorilor.
99. În recursul înaintat de executorul judecătoresc este indicat că acesta nu are drept de control și verificare a dobânzilor și penalităților.
100. La acest aspect, Colegiul notează că creditorul s-a adresat către executorul judecătoresc privind organizarea licitației de vânzare a bunului ipotecat în baza art.24[1] Cod de executare, care se efectuează conform procedurilor stabilite la art.128–135 din Codul de executare. Astfel, executorul judecătoresc nu poate doar organiza licitația de vânzare a bunului ipotecat, din moment ce totuși trebuie stabilit faptul dacă există sau nu datorie în baza contractului prezentat executorului judecătoresc. Cu atât mai mult, că executorul judecătoresc încă din cadrul procedurii de executare silită inițială, cunoștea faptul că debitorul Țîmbalist Ion se află la muncă peste hotarele R.Moldova și se efectuează transferuri pentru achitarea datoriei.
101. În aceste circumstanțe, Colegiul apreciază că motivele invocate de recurenți nu sunt de natură să demonstreze ilegalitatea încheierii contestate, acestea reprezentând, în esență, critici nefondate care nu răstoarnă legalitatea și temeinicia încheierii primei instanțe.
102. Colegiul conchide că abordarea recurenților în speță, evidențiază în mod clar dezacordul acestora cu soluția dată de prima instanță, iar argumentele recursului nu permit identificarea

omisiunilor sau erorilor care ar impune considerarea acestora ca fiind doveditoare a ilegalității încheierilor contestate şi care ar duce la casarea acesteia.

103. Prin urmare, Colegiul conchide că instanța de fond a ajuns în mod corect la soluția de admitere a cererii debitorului Țîmbalist Tamara și de anulare a procesului-verbal de desfășurare a licitației publice din 08 aprilie 2025, măsură necesară în vederea asigurării respectării dreptului de proprietate al debitorilor și a legalității procedurii de executare.

104. În consecință, Colegiul judiciar apreciază că încheierea Judecătoriei Chișinău din 16.01.2026 este legală și întemeiată, urmând a fi menținută fără modificări, iar recursurile declarate de recurenții SRL ”Super Credit” și executorul judecătoresc Iacob Miron sunt neîntemeiate și pasibile de respingere.

105. În conformitate cu prevederile art.427 lit.a), art.428 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru,

d e c i d e :

Se respinge cererea înaintată de SRL ”Super Credit” privind emiterea avizului consultativ al Curții Supreme de Justiție.

Se resping cererile de recurs declarate de recurenții SRL ”Super Credit” și executorul judecătoresc Iacob Miron.

Se menține încheierea Judecătoriei Chișinău din 16 ianuarie 2026, emisă la cererea înaintată de avocatul Valeriu Bargan, reprezentantul Tamarei Țîmbalist către SRL ”Super Credit”, SRL ”Activ Capital”, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Iacob Miron privind anularea procesului verbal de desfășurare a licitației publice de vânzare a bunului imobil din 08 aprilie 2025.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului Serghei Dimitriu

Judecătorii Violeta Gîrleanu

Constantin Roșca