Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru, judecător Țurcan Maria
Dosarul nr. 2r-1082/25 (2-25022587-02-25r-30052025)

D E C I Z I E

10 noiembrie 2025 mun. Chișinău

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

Având în componența sa:
Președintele completului, judecătorul Valeriu Arhip
Judecătorii Nicolae Ghedrovici și Diana Corlăteanu

examinând fără participarea părților, recursul declarat de Manolii Alexandra (debitor ipotecar), reprezentată de avocatul Axentiev Alexei,

împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 2 mai 2025, prin care contestația a fost respinsă,

în cauza civilă, la contestația depusă de Manolii Alexandra, reprezentată de avocatul Axentiev Alexei împotriva OCN „Moldcredit" SRL, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie cu privire la anularea încheierii executorului judecătoresc Bănărescu Anatolie nr. 25-337/25 din 2 mai 2025 cu privire la intentarea procedurii de executare nr. 056-27/2025 din 5 februarie 2025,

A C O N S T A T A T:

Circumstanțele cauzei:

La 18 februarie 2025, Manolii Alexandra (debitor ipotecar), reprezentată de avocatul Axentiev Alexei a depus contestație împotriva executorului judecătoresc Bănărescu Anatolie, intervenient accesoriu OCN „Moldcredit" SRL cu privire la anularea încheierii executorului judecătoresc Bănărescu Anatolie nr. 25-337/25 din 2 mai 2025 cu privire la intentarea procedurii de executare nr. 056-27/2025 din 5 februarie 2025.

În argumentarea contestației a menționat că, la 5 februarie 2025, avocatul acesteia, Alexei Axentiev, a fost informat prin intermediul poștei electronice despre intentarea procedurii de executare nr. 056-27/2025 în cadrul biroului executorului judecătoresc Bănărescu Anatolie, în temeiul documentului executoriu

contractului de ipotecă nr. 1-146 din 17 septembrie 2024, investit cu formulă executorie, încheiat între OCN „Moldcredit” SRL (creditor ipotecar) pe de o parte, Manolii Alexandra și Manolii Andrei, (debitori ipotecari) pe de altă parte, cu privire la transmiterea silită în posesia creditorului ipotecar a bunului imobil ipotecat, cu evacuarea debitorilor precum și a bunurilor care le aparțin cu drept de proprietate, după cum urmează: teren pentru construcții cu suprafața totală de 0,0836 ha, cu nr. cadastral ***** situat în r-nul *****, sat. *****, construcție-casa de locuit individuală cu suprafața totală de 31,4 m.p., cu nr. cadastral ***** situată în r-nul *****, sat. ***** (obiectul ipotecii), în scopul vânzării bunului imobil ipotecat unei terțe persoane de către creditorul ipotecar sau de către altă persoană împuternicită de creditorul ipotecar.

A opinat că, încheierea executorului judecătoresc Bănărescu Anatolie este ilegală, abuzivă și neîntemeiată, pasibilă de a fi anulată de către instanța de judecată. Or, contrar art. 60 alin. (1) și alin. (3) Cod de executare, executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie n-ar fi expediat copia documentului executoriu în temeiul căruia a fost intentată procedura de executare, lezând în acest sens în dreptul de a face cunoștință cu prevederile acestuia.

Mai mult, sunt dubii că documentul executoriu s-ar regăsi la materialele procedurii de executare, inclusiv anexele, or, în adresa reclamantei nu au parvenit careva acte aferente intenției de a executa dreptul de ipotecă în baza contractului de ipotecă în conformitate cu prevederile art. 31 din Legea nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă din partea creditorului ipotecar, considerând că i s-a încălcat dreptul de a executa obligațiile din contractul de ipotecă în termenul de executare benevolă.

Manolii Alexandra a susținut că, intră în obligația executorului judecătoresc de a verifica autenticitatea și veridicitatea actelor depuse de către creditorul ipotecar în vederea inițierii procedurii de executare în condițiile art. 60 alin. (1) Cod de executare, or, articolul citat prevede expres că, procedura de executare se intentează cu prezentarea și examinarea documentelor prevăzute la art. 34 alin.(6) lit. c) din Legea nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă.

A indicat că, executorul judecătoresc a dispus intentarea procedurii de executare în temeiul unui document executoriu care prevede „*evacuarea debitorilor*”, fapt ce contravine normelor legale, or, conform art. 147 alin. (1) Cod de executare, evacuarea constă în eliberarea spațiului locativ indicat (încăperii indicate) în documentul executoriu de către persoanele nominalizate în acest document împreună cu bunurile care le aparțin, iar potrivit alin. (2^1) evacuarea silită din bunul imobil cu destinație locativă în care debitorul își are unicul domiciliu nu poate fi făcută de la 15 octombrie și până la data de 15 aprilie a anului următor, decât dacă creditorul face dovada că el și membrii familiei sale nu au la

dispoziție o locuință corespunzătoare și că debitorul și membrii familiei sale au o altă locuință corespunzătoare în care s-ar putea muta de îndată.

Contestatara a mai invocat, că încheierea contestată, ca act juridic este ineficientă și lovită de nulitatea absolută, în condițiile în care nu a fost respectată condiția esențială de eficiență, adică emiterea acesteia cu încălcarea vădită a normelor procedurale prin care este prevăzut expres interzicerea evacuării silite din bunul cu destinație locativă.

La 5 martie 2025, avocatul Alexei Axentiev, a depus în interesele Alexandrei Manolii **cerere de concretizare a calității procesuale a părților din contestație**, conform căreia **OCN „Moldcredit" SRL** a fost indicată **în calitate de pârâtă**, iar **executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie în calitate de intervenient accesoriu**. (f.d. 24-32)

Suplimentar argumentelor din cererea inițială, a adăugat că, contestația a fost depusă în termenul legal, în condițiile în care a recepționat încheierea contestată la 17 decembrie 2024.

Manolii Alexandra a notat că, a executat cu bună credință obligațiile contractuale față de OCN „Moldcredit" SRL, inclusiv plata sumelor convenite pentru credit și achiziția imobilelor, fiind încheiate acte și plăți efectuate conform graficului.

A menționat că, obligațiile ce reies din contractul de credit nr. 1-144 - investițional din 16 septembrie 2020 au fost considerate stinse integral la 27 mai 2024, prin achitarea integrală a tuturor plăților necesare în perioada octombrie 2023 - martie 2025, totuși, creditorul a inițiat proceduri de executare silită pe nedrept, bazându-se pe acte contrare realității și ascunzând plata efectuată de Manolii Alexandra în aprilie 2024, în plus, s-au semnalat nereguli și suspiciuni de abuz, precum și tergiversări și încălcări ale prevederilor legale de către creditor și executor.

Conform actelor de verificare deținute referitor la sumele datorate de către debitorii ipotecari Manolii Alexandra și Manolii Andrei conform contractelor nr. 1-143 din 17 septembrie 2020 și nr. 1-144 din 16 septembrie 2020, aceștia nu atestă careva datorii sau restanțe la plata creditelor, respectiv nu apare necesitatea executării silite a dreptului de ipotecă, or, conform art. 24 Cod de executare, executorul judecătoresc poate vinde bunurile gajate/ipotecate în condițiile și modalitățile prevăzute de art. 751 din Codul civil.

A indicat că, nu este clar faptul cum poate fi menținută încheierea privind intentarea procedurii de executare nr. 056-27/2025 din 5 februarie 2025 emisă de către executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie, or, aceasta se bazează pe acte și documente contrare circumstanțelor de fapt și care nu probează temeinicia cerințelor înaintate, de către OCN „Moldcredit" SRL, fiind tăinuite toate informațiile necesare pentru adoptarea unei soluții de caz.

În același timp, pe unul și același contract investițional nr. 1-144 există deja două proceduri de executare nr. 056-27/2025 din 5 februarie 2025 și nr.056-241/2024 din 20 noiembrie 2024, care se află la unul și același executor judecătoresc și care nu are cum să nu cunoască faptul că, pentru o pretinsă datorie de 749 de euro, OCN „Moldcredit" SRL înaintează acte pentru intentarea procedurilor de executare.

Pe același credit există și hotărârea Judecătoriei Ungheni din 11 septembrie 2024, dosar nr. 2-475/2024, care a fost contestată la Curtea de Apel Nord cu cerere de apel.

A indicat că, OCN „Moldcredit" SRL, acționează cu rea-credință, a ascuns de la executorul judecătoresc faptul că, la 29 aprilie 2024, Manolii Alexandra, conform ordinului de încasare nr. CSS440/18 din 29 aprilie 2024, a achitat suma de 40 174 de lei, prin ce a stins orice obligație contractuală față de intimat, continuând achitarea creditului în grafic.

Cu toate acestea, OCN „Moldcredit" SRL nu a retras pretențiile sale, a ascuns de la executorul judecătoresc că obligațiile contractuale au fost stinse integral, și nici nu a încheiat cu Manolii Alexandra vreun acord de împăcare, declarând că nu este necesar.

Or, după recepționarea preavizului, debitorii ipotecari Manolii Alexandra și Manolii Andrei au achitat suma indicată cu titlu de restantă, care a servit drept temei de inițiere a procedurii de executare de dreptului de ipotecă, iar, creditorul ipotecar, în mod abuziv a retribuit suma achitată de Manolii Alexandra conform altor contracte, fără a respecta destinația stabilită de către plătitor, circumstanță care a creat premise pentru inițierea executării dreptului de ipotecă și înaintarea pretențiilor de ordin material.

Conform actului eliberat la 22 septembrie 2024 de OCN „Moldcredit" SRL, suma efectiv încasată la 29 aprilie 2024 constituie de 1 501,30 de euro, ceea ce constituia, conform cursului oficial de schimb valutar BNM (19,1544 de lei -1 euro) suma de 28 756,501 de lei.

În această situație, luând în considerație cele indicate mai sus, a fost identificat faptul că în actele eliberate de OCN „Moldcredit" SRL, lipsește suma de 11 417,50 de lei.

Prin răspunsul OCN „Moldcredit" SRL, din 12 noiembrie 2024, a fost constatat că intimatul a recunoscut faptul că, a folosit și folosește mijloacele bănești achitate de către debitorul Manolii Alexandra nu conform contractelor încheiate, ci conform propriilor doleanțe, ceea ce încalcă prevederile legale, citează „în privința sumei, Va informam ca diferență sesizata constituie: taxa de stat – 9 235 de lei; polițe de asigurare în suma de 200 de lei, și respectiv, 399,10 de lei, cheltuieli cadastrale în sumă de 390 de lei și taxa de stat la cerința de evacuare in suma de 250 de lei.

Consideră că, OCN „Moldcredit” SRL acționează cu rea-credință, având intenția să acapareze bunurile imobile - proprietatea soților Manolii Alexandra și Manolii Andrei, și în tot acest timp să încaseze plățile pe credit de la Manolii Alexandra, plăți care sunt asigurate prin ipotecarea bunurilor imobile în discuție.

La 7 martie 2025 executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie a depus referință, prin care a solicitat respingerea contestației înaintate de reprezentantul debitorului Manolii Alexandra și Manolii Andrei împotriva încheierii nr. 056-27/2025 din 05.02.2025 privind primirea și intentarea dosarului de executare emisă de către executorul judecătoresc Anatolie Bănărescu, ca neîntemeiată și nefondată.

Prin referința depusă la 17 martie 2025, OCN ”Moldcredit” SRL a solicitat respingerea contestației ca fiind neîntemeiată și tardivă.

Poziția instanței de fond:

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 2 mai 2025 a fost respinsă contestația depusă de Manolii Alexandra, reprezentată de avocatul Axentiev Alexei, ca fiind neîntemeiată. (f.d. 101-111)

Solicitarea recurentului:

Invocând dezacordul cu încheierea instanței de fond, prin e-mail, la 18 mai 2025, Manolii Alexandra, reprezentată de avocatul Axentiev Alexei a depus recurs împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 2 mai 2025, solicitând admiterea recursului, casarea încheierii contestate, cu admitea contestației și anularea încheierii executorului judecătoresc. (f.d. 115-121)

Argumentele părților:

În motivarea recursului, a reiterat motivele de fapt și de drept invocate în contestație.

Suplimentar a indicat că, instanța de fond a dat o apreciere superficială argumentelor și probelor prezentate de către contestatară iar soluția privind respingerea contestației este una pripită și nejustificată.

Or, din materialele anexate de către contestatară se atestă actele confirmative și anume actele de verificare eliberate de către OCN „Moldcredit” SRL, prin care se atestă distribuirea sumelor încasate de la Manolii Alexandra contrar destinațiilor plății indicate în bonurile de plată.

Mai mult, reprezentantul OCN „Moldcredit” SRL prin notificarea expediată reprezentantului contestatarei, avocatul Alexei Axentiev recunoaște faptul retribuirii sumelor încasate conform altor contracte de credit.

A menționat că, instanța de fond greșit invocă faptul că contestatara nu a probat argumentele invocate supra, or, la materialele cauzei se atestă toate actele la care se face referire.

Astfel, deși creditorul ipotecar a decis unipersonal retribuirea mijloacelor bănești conform diferitor destinații decât cele din ordinele de plată, după recepționarea notificării privind intenția exercitării dreptului de ipotecă prin

punerea în executare silită a contractului de ipotecă investit cu formulă executorie, debitorul ipotecar Manolii Alexandra a achitat suma conform notificării și anume 40 174 de lei potrivit ordinului de încasare nr. CSS440/18 din 29 aprilie 2024.

A relevat că, executorul judecătoresc ilegal a emis încheierea privind intentarea procedurii de executare cu nr. 056-27/2025 din 5 februarie 2025, aceasta fiind pasibilă anulării de către instanța de judecată pe motiv că debitorul ipotecar Manolii Alexandra a înlăturat încălcările menționate în avizul de executare și cele ulterioare achitând sumele datorate inclusiv cheltuielile aferente expedierii și înregistrării avizului de executare, or faptul executării obligațiilor subrogă creditorul gajist în drepturile sale față de debitorul obligației garantate.

Intimata OCN „Moldcredit" SRL și executorul judecătoresc nu și-au valorificat dreptul de a depune referință, deși au recepționat înștiințarea și cererea de recurs.

Termenul de declarare a recursului:

În corespundere cu 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 pronunțată la 2 mai 2025 și expediată pentru cunoștință părților, prin e-mail, la 5 mai 2025, iar cererea de recurs a fost depusă la 18 mai 2025, în interiorul termenului legal.

Aprecierea instanței de recurs:

Analizând legalitatea și temeinicia încheierii contestate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de recurs și a materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins, din următoarele motive.

În conformitate cu art. 426 alin. (3) Cod de procedură civilă, recursul împotriva încheierii se examinează în termen de 2 luni într-un complet din 3 judecători, pe baza copiei certificate sau electronice a dosarului, pe baza recursului și a referinței la recurs, fără examinarea admisibilității și fără participarea părților.

Conform 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.

În acord cu 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.

Norma cuprinsă la art. 2 Cod de executare stabilește că, executorul judecătoresc asigură executarea silită a documentelor executorii în strictă conformitate cu prezentul cod și cu alte acte normative.

În temeiul art. 10 Cod de executare, executarea silită reprezintă un ansamblu de măsuri, prevăzute de prezentul cod, prin care creditorul realizează, prin intermediul executorului judecătoresc, cu concursul organelor de stat abilitate,

drepturile sale, recunoscute printr-un document executoriu, dacă debitorul nu-și îndeplinește benevol obligațiile. Executarea silită începe prin sesizarea executorului judecătoresc în condițiile legii și se efectuează prin orice formă prevăzută de prezentul cod, simultan sau succesiv, până la realizarea dreptului recunoscut prin documentul executoriu, până la achitarea dobânzilor, a penalităților sau a altor sume, acordate potrivit legii, precum și a cheltuielilor de executare. Executarea silită se efectuează în baza unui titlu executoriu sau a unui alt document care, potrivit prezentului cod, este document executoriu.

În sensul art. 11 lit. k) Cod de executare, 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.

În corespundere cu art. 21 alin.(1) și 30 alin. (1) ale Codului de executare, executorul judecătoresc este unica persoană autorizată să efectueze executarea silită a documentelor executorii. Executorul judecătoresc poate întreprinde acțiuni de executare silită doar în circumscripția camerei teritoriale a executorilor judecătorești în care biroul său își are sediul.

Corespunzător, art.60 alin.(1), (2) și (3) Cod de executare stabilește că, procedura de executare se intentează la cererea creditorului urmăritor sau, în cazurile prevăzute de prezentul cod, la demersul instanței de judecată, cu prezentarea documentului executoriu spre executare. Creditorul este liber să depună documentul executoriu la orice executor judecătoresc, ținând cont de prevederile art.30 din prezentul cod. În termen de 3 zile de la primirea documentului executoriu, executorul judecătoresc emite o încheiere cu privire la intentarea procedurii de executare, pe care o expediază părților în procedura de executare în cel mult 3 zile de la emitere, și propune debitorului de a executa documentul executoriu în termen de 15 zile, fără să întreprindă acțiuni 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 și de arhivare a dosarului de executare. Debitorului i se va expedia și copia documentului executoriu, certificată de executorul judecătoresc. Curgerea termenului începe din momentul comunicării debitorului a încheierii cu privire la intentarea procedurii de executare în condițiile art.67 din prezentul cod.

La fel, norma consacrată la art.61 alin. (1) Cod de executare, executorul judecătoresc refuză intentarea procedurii de executare dacă: a) documentul nu este de competența sa; b) termenul de prezentare a documentului spre executare a expirat; c) documentul nu este întocmit în conformitate cu prevederile art.14 din prezentul cod; d) documentul este înaintat de persoana care nu are împuternicirile respective, stabilite în modul prevăzut de legislație; e) termenul de executare

benevolă acordat prin lege sau indicat în documentul executoriu nu a expirat; f) documentul a fost executat.

Totodată, Colegiul judiciar relevă că, în baza art. 66 Cod de executare, *intentarea*, amânarea, suspendarea și încetarea executării silite, eliberarea sau distribuirea sumelor obținute din executare, aplicarea și ridicarea măsurilor de asigurare a executării, alte măsuri prevăzute de lege se dispun de executorul judecătoresc prin încheiere, care trebuie să cuprindă: a) data și locul adoptării, numărul procedurii de executare; b) numele executorului judecătoresc, adresa juridică a biroului său; c) procedura de executare asupra căreia se adoptă încheierea; d) chestiunea asupra căreia se adoptă încheierea; e) motivele care au determinat adoptarea încheierii și legea care a fost aplicată la adoptare; f) dispoziția executorului judecătoresc; g) calea și termenul de contestare a încheierii; h) semnătura și ștampila executorului judecătoresc. Încheierea executorului judecătoresc este executorie de drept din momentul emiterii și poate fi contestată, în termen de 10 zile de la data comunicării, în instanța de judecată în a cărei rază teritorială biroul executorului judecătoresc își are sediul sau, în cazul municipiului Chișinău, în instanța de judecată în a cărei circumscripție camera teritorială a executorilor judecătorești a stabilit competența teritorială a executorului judecătoresc, dacă legea nu prevede altfel. Contestarea încheierilor executorului judecătoresc nu poate fi temei de suspendare a executării, cu excepția cazurilor prevăzute de prezentul cod.

Din actele cauzei rezultă că, conform contractului de credit nr.1144 – investițional din 16 septembrie 2020, OCN ,,Moldcredit" SRL a acordat debitoarei Manolii Alexandra un credit investițional în sumă de 500 000,16 de lei, echivalentul a 25 275 de euro, stabilit conform cursului BNM la 16 septembrie 2020. Confocm contractului, Manolii alexandra s-a obligat să restituie creditul în rate conform graficului stabilit la contractul de credit până la 15 septembrie 2030, precum și să achite dobânda contractuală, comisionul de administrare și alte plăți stabilite în contract. (f.d. 59-68)

În vederea garantării executării contractului de credit investițional nr. 1144 din 16 septembrie 2020, la **17 septembrie 2024** între OCN „Moldcredit" SRL (creditor ipotecar), pe de o parte și Manolii Alexandra și Manolii Andrei (debitori ipotecari) pe de altă parte, **a fost încheiat contractul de ipotecă nr. 1-146, investit cu formula executorie, autentificat notarial de către notarul Șindilă Aureliu prin care debitorii ipotecari Manolii Alexandra și Manolii Andrei au ipotecat** terenul pentru construcții cu suprafața totală de 0,0836 ha, cu nr. cadastral ***** situat în r-nul *****, sat. *****; casa de locuit individuală (construcția) cu suprafața de 31,4 m.p., cu nr. cadastral ***** situată în r-nul *****, sat. ***** (obiectul ipotecii). **Contractul de ipotecă a fost înregistrat la 21 septembrie 2020 la ASP SCT *****.** (f.d. 40-45)

Este cert că, debitorul Manolii Alexandra a admis întârzieri la achitarea plăților conform contractului de credit nr. 1144 – investițional din 16 septembrie 2020.

Astfel, prin **notificarea nr. 268/01-2024 din 19 noiembrie 2024** privind intenția de executare a dreptului de gaj în conformitate cu art. 752 Cod civil, debitorii Manolii Alexandra, Manolii Andrei, Manolii Serghei, Manolii Victoria au fost notificați privind încălcarea graficului de achitări întocmit în vederea rambursării creditului, ceea ce îndreptățește legal OCN „Moldcredit" SRL să solicite rambursarea integrală a creditului. Concomitent creditor ipotecar a anexat (f.d. 50-52) și **avizul de executare a dreptului de ipotecă nr. 269/01-2024 din 19 noiembrie 2024**, conform căruia și-a manifestat intenția de a executa dreptul de ipotecă asupra bunurilor ipotecate terenul pentru construcții cu suprafața totală de 0,0836 ha, cu nr. cadastral ***** situat în r-nul *****, sat. *****; casa de locuit individuală (construcția) cu suprafața totală de 31,4 m.p., cu nr. cadastral ***** situată în r-nul *****, sat. *****, a comunicat și privind inițierea procedurii de executare a ipotecii și privind dreptul debitorului ipotecar de a se opune urmăririi în modul prevăzut de art. 753 Cod civil. (f.d. 53-54)

Dat fiind că notificarea privind intenția de executare a dreptului de gaj nr. 268/01-2024 din 19 noiembrie 2024 și avizul de executare a dreptului de ipotecă nr. 269/01-2024 din 19 noiembrie 2024, expediate cu aviz de recepție nu au fost reclamate, fiind restituite de factorul poștal, cu mențiunea „nereclamat", creditorul ipotecar OCN „Moldcredit" SRL a publicat notificarea nr. 268/01-2024 din 19 noiembrie 2024 și avizul de executare a dreptului de ipotecă nr. 269/01-2024 din 19 noiembrie 2024 în ediția Monitorului Oficial nr. 336-539 din 20 decembrie 2024. (f.d. 55-57)

Ulterior, prin încheierea nr. 056-27/2025 emisă la 5 februarie 2025 de executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie, s-a dispus primirea spre executare a documentului executoriu - **contractul de ipotecă nr. 1-146 din 17 septembrie 2024, investit cu formula executorie**, încheiat între OCN „Moldcredit" SRL (creditor ipotecar), pe de o parte și cet. Manolii Alexandra și Manolii Andrei (debitori ipotecari) pe de altă parte, cu privire la transmiterea silită în posesia creditorului ipotecar a bunului imobil ipotecat, cu evacuarea debitorului, precum și a bunurilor care le aparțin în proprietate după cum urmează: teren pentru construcții cu suprafața totală de 0,0836 ha, cu nr. cadastral ***** situat pe adresa Republica Moldova, raionul *****, satul *****, construcție - casa de locuit individuală cu suprafața la sol de 31,4 m.p., cu nr. cadastral 6052308.070.01, situat pe adresa Republica Moldova, raionul *****, s. *****. În scopul vânzării bunului imobil ipotecat unei terțe persoane de către creditorul ipotecar sau de către orice altă persoană împuternicită de creditorul ipotecar s-a intentat dosarul de executare a acestui document. (f.d. 13-14)

La 18 februarie 2025, Manolii Alexandra (debitor ipotecar), reprezentată de avocatul Axentiev Alexei a înaintat contestație împotriva executorului judecătoresc Bănărescu Anatolie, intervenient accesoriu OCN „Moldcredit” SRL cu privire la anularea încheierii executorului judecătoresc Bănărescu Anatolie nr. 25-337/25 din 2 mai 2025 cu privire la intentarea procedurii de executare nr. 056-27/2025 din 5 februarie 2025.

La 5 martie 2025, avocatul Alexei Axentiev, a depus în interesele Alexandrei Manolii **cerere de concretizare a calității procesuale a părților din contestație**, conform căreia **OCN „Moldcredit” SRL** a fost indicată **în calitate de pârâtă**, iar **executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie în calitate de intervenient accesoriu**. (f.d. 24-32)

Fiind investită cu judecarea contestației în fond, prima instanță a ajuns la concluzia respingerii contestației, ca fiind neîntemeiată.

Invocând dezacordul cu încheierea instanței de fond, prin e-mail, la 18 mai 2025, Manolii Alexandra, reprezentată de avocatul Axentiev Alexei a depus recurs împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 2 mai 2025, solicitând admiterea recursului, casarea încheierii contestate, cu admitea contestației și anularea încheierii executorului judecătoresc. (f.d. 115-121)

Verificând legalitatea şi temeinicia încheierii primei instanţe, prin prisma motivelor invocate de recurent şi a materialelor cauzei, Colegiul judiciar conchide că soluţia instanţei de fond este legală şi întemeiată, în condiţiile în care nu s-a făcut dovada inexistenţei datoriei, caz în care este justificată intentarea procedurii de executare.

În acest context, relevante sunt prevederile art. 759 alin. (2) și (3) Cod civil, care stabilesc că, exercitarea silită a dreptului de ipotecă în baza contractului de ipotecă învestit cu formulă executorie se efectuează cu respectarea dispozițiilor prezentului capitol și 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 dispozițiile art.764 alin.(1), precum și la evacuarea locuitorilor în cadrul exercitării dreptului de ipotecă în corespundere cu dispozițiile art.773.

În cazul în care învestirea contractului de ipotecă cu formulă executorie este anulată ca urmare a contestării ulterioare sau în cazul în care încheierea executorului judecătoresc de intentare a procedurii de executare este anulată conform art.761, creditorul ipotecar este obligat să restituie bunul ipotecat sau să restituie prețul la care bunul a fost vândut și să repare prejudiciul cauzat.

În conformitate cu art. 761 alin. (3) Cod civil, creditorul gajist este responsabil pentru prejudiciul cauzat în cazul în care transmiterea în posesie este declarată ilegală.

Prin prisma art. 761 alin. (1)-(2) ale Codului de executare, debitorul gajist sau orice altă persoană care are un interes legitim poate contesta în instanța de judecată acțiunile creditorului gajist întreprinse conform art. 752 sau art. 755 ori acțiunile executorului judecătoresc întreprinse conform art. 757 și, după caz, art. 759. (2) Instanța de judecată este în drept să suspende sau să anuleze transmiterea bunului în posesia creditorului gajist exclusiv în următoarele temeiuri: c) executarea contractului de gaj a fost suspendată prin act judecătoresc;

Conform art. 752 alin. (9) Cod civil, după notificare, creditorul gajist care deține un gaj înregistrat fără deposedare va depune în registrul garanțiilor o copie a avizului de executare sau, în cazul ipotecii, va înregistra avizul de executare în registrul bunurilor imobile.

În conformitate cu art. 757 alin. (3) lit. a) și b) Cod civil, creditorul gajist poate alege să obțină posesia bunului fără a recurge la procedura judecătorească dacă: a) debitorul gajist a consimțit, în contractul de gaj sau altfel, asupra obținerii posesiei bunului de către creditorul gajist fără a recurge la procedura judecătorească sau, în cazul ipotecii, dacă contractul de ipotecă a fost învestit cu formulă executorie conform art. 759; și b) creditorul gajist a transmis avizul de executare a gajului persoanelor indicate la art.752 alin.(1) și a înregistrat avizul de executare conform art. 752 alin.(9).

Așadar, din conținutul normelor legale sus enunțate, Colegiul judiciar deduce că, contractul de ipotecă investit cu formulă executorie reprezintă un acord încheiat între un debitor și un creditor, în care debitorul se angajează să garanteze o creanță prin instituirea unei ipoteci asupra unui bun imobiliar, iar contractul are forța executorie, permițând creditorului să execute silit garanția fără a fi necesară o hotărâre judecătorească prealabilă.

Conform art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Astfel, în condițiile în care recurenta nici în cadrul primei instanțe, nici în instanța de recurs nu a făcut dovada stingerii integrale a creanțelor față de creditorul ipotecar OCN „Moldcredit” SRL prin probe relevante și admisibile, este justificată soluția instanței de fond de respingere a contestației formulate de Manolii Alexandra.

Or, faptul că, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-143, toate obligațiile recurentei ce rezultă din contractul de credit nr. 1-414-investițional din 16 septembrie 2020, au fost stinse integral la 27 mai 2024, prin achitarea integrală a tuturor plăților necesare, în perioada octombrie 2023 - martie 2025, este unul declarativ, deoarece recurenta nu a anexat nicio probă în sprijinul celor indicate nici în contestație și nici în cererea de recurs, omisiune care nu poate fi imputată instanței sau creditorului ipotecar.

De asemenea, calculele prezentate indică faptul că, atât la momentul inițierii procedurii de executare a dreptului de ipotecă asupra bunurilor imobiliare ipotecate (notificarea și avizul de executare fiind expediate la 19 noiembrie 2024), cât și la data întocmirii referinței referitor la contestație, la 12 martie 2025, existau restanțe neachitate pe contractul nr. 1144 din 16 septembrie 2020. (f.d. 96-98)

Mai mult, însăși în contestația depusă, Manolii Alexandra a recunoscut că, a admis întârzieri la achitarea plăților conform contractului de credit nr.1144 – investițional din 16 septembrie 2020.

Nu poate fi reținut și urmează a fi respins argumentul recurentei precum că, debitorii ipotecari nu au primit careva notificări de la creditorul ipotecar pentru a solicita executarea benevolă a contractului de ipotecă, or, materialul probator al cauzei denotă contrariul, fiind indicată expres că, suma datoriilor neachitate de Manolii Alexandra la 19 noiembrie 2024, conform contractului de credit nr. 1144 din 16 septembrie 2020 a constituit 22 655,65 de euro și 15 2187 de lei, iar debitorului ipotecar Manolii Alexandra și garantului ipotecar/fidejusor Manolii Andrei le-a fost acordat un termen benevol de 20 de zile pentru achitarea benevolă a acestei datorii sau pentru transmiterea benevolă în posesie a bunurilor ipotecate.

Totodată, debitorii ipotecari au fost notați că, în cazul în care în termen de 20 de zile nu vor achita datoria integral sau nu vor transmite benevol bunurile ipotecate în posesie creditorului ipotecar OCN „Moldcredit” SRL va iniția procedura de executare silită a dreptului de ipotecă asupra bunurilor ipotecate conform contractului de ipotecă nr. 1-146 din 17 septembrie 2020, investit cu formulă executorie.

În circumstanțele descrise, instanța de recurs se achiesează concluziei primei instanțe că, odată cu iniţierea procedurii de urmărire a bunurilor ipotecate, debitoarea Manolii Alexandra a fost obligată să achite în beneficiul OCN „Moldcredit” SRL nu doar suma restantă neachitată până la momentul respectiv, dar întreaga sumă care urma a fi achitată în rate până la data de 15 septembrie 2030, compusă din soldul restant al creditului, dobânda contractuală şi comisionul calculate până la acel moment.

La fel, din materialul probator al cauzei rezultă că, debitorul Manolii Alexandra nu a achitat datoria totală conform contractului de credit din 16 septembrie 2020, dar s-a limitat strict la achitarea unor sume restante, sume care nu au acoperit toate datoriile obligației garantate, care a devenit scadentă integral anticipat odată cu inițierea procedurii de executare a dreptului de ipotecă.

Ca urmare, creditorul ipotecar OCN „Moldcredit” SRL a dispus de temei legal pentru a continua procedura de executare silită a dreptului de ipotecă și primirea în posesie a bunurilor imobile ipotecate, adresînduse în acest sens executorului judecătoresc Bănărescu Anatolie.

La acest segment, Colegiul civil reține că, debitorul Manolii Alexandra nu avea stinse integral nici sumele restante nici datoriile totale faţă de OCN „Moldcredit” SRL conform contractului de credit - nici la momentul depunerii cererii de intentare a procedurii de executare şi nu le are stinse/achitate integral nici la momentul examinării contestației.

Or, împrejurările relatate supra, se confirmă prin calculele datoriilor debitoarei Manolii Alexandra conform contractului de credit din 16 septembrie 2020, întocmite de OCN „Moldcredit” SRL şi anexate la referinţă (f.d.96-98); calculul datoriilor conform contractului nr. 1144 din 16 septembrie 2020 la 19.11.2024; calculul datoriilor conform contractului nr. 1144 din 16 septembrie 2020 la 5 februarie 2025; - calculul datoriilor conform contractului nr. 1144 din 16 septembrie 2020 la 12 martie 2025.

Astfel, din aceste înscrisuri rezultă că, la 19 noiembrie 2024 - data expedierii notificării, Manolii Alexandra avea datorii, în total datorii restante - 604,16 de euro, iar la 5 februarie 2025- data intentării procedurii de executare, debitorul avea datorii în sumă de 1 091,07 de euro.

La fel, urmează de punctat că, creditul a fost declarat scadent anticipat.

În sprijinul poziției exprimate, instanța de recurs mai notează că, debitorul ipotecar nu și-a valorificat dreptul de a contesta Avizul de executare a dreptului de ipotecă cu nr. 269/01-2024 din 19 noiembrie 2024 și nici nu a prezentat probe care ar confirma întreprinderea unor acțiuni privind achitarea integrală a obligațiilor garantate prin ipotecă, cum este menționat în avizul de executare, însă a contestat încheierea de intentare a procedurii de executare.

Astfel, deşi recurenta Manolii Alexandra invocă că, încheierea de intentare nu corespunde rigorilor legii, instanța de recurs remarcă că, la intentarea procedurii de executare, executorul judecătoresc a respectat prevederile art. 66 Cod de executare. Or, Avizul conține pe îndelete creditorul ipotecar, mărimea creanței garantate, temeiul începerii urmăririi, intenția de a executa dreptul de ipotecă asupra bunurilor ipotecate, bunul ipotecat, mențiunea privind inițierea executării gajului/ipotecii și somația. (f.d. 53-54)

Mai mult, prin prisma art. 60 alin. (2) Cod de executare, creditorul este liber să depună documentul executoriu la orice executor judecătoresc, ținând cont de prevederile art. 30 Cod de executare.

Astfel, executorul judecătoresc a fost competent să pună în executare titlul executoriu menționat.

În continuare, Colegiul judiciar menționează că, actul executorului judecătoresc este acoperit de prezumția legalității și se bucură de forță juridică atât timp, cât nu este anulat de către instanța de judecată. Anularea actelor de executare silită poate fi dispusă doar dacă acestea contravin normelor imperative ale legii. Constituie prevederi imperative normele a căror încălcare determină încălcarea

unui drept general sau unul particular al subiectului. Nu oricare încălcare a legii este de natură să afecteze valabilitatea actului de executare.

Articolul 163 Cod de executare evidențiază necesitatea aplicării sancțiunii anulării actului de executare, **doar pentru încălcări de legalitate esențiale**. Corespunzător, motivele formale sau neesențiale și care separat nu sunt în măsură să aducă atingere drepturilor unor subiecți, nu sunt în măsură să determine anularea actului.

La caz, Colegiul civil menționează că, contestând încheierea executorului judecătoresc Bănărescu Anatolie privind intentarea procedurii de executare, Manolii Alexandra nu a indicat niciun motiv legal care ar justifica anularea încheierii nr. 25-337/25 din 2 mai 2025 cu privire la intentarea procedurii de executare nr. 056-27/2025 din 5 februarie 2025, iar în conformitate cu art. 60 alin. (4) din Codul de executare, debitorul poate contesta încheierea de intentare a procedurii de executare doar în cazurile expres prevăzute de lege, adică doar dacă executorul a pornit executarea cu încălcarea condițiilor legale de admisibilitate.

Astfel, în cazul contestării actului întocmit de executorul judecătoresc, sarcina probațiunii este pusă în seama reclamantului, conform regulii generale stabilite la art.118 alin. (1) Cod de procedură civilă, potrivit căreia fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale, dacă legea nu dispune altfel.

Pornind de la specificul pentru probațiunea în contestările actelor executorului judecătoresc, ce presupune că sarcina probațiunii este pusă în seama reclamantului conform regulii generale stabilite la art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, Colegiul civil concluzionează că, instanța de fond corect a conchis necesitatea respingerii contestației depuse de Manolii Alexandra, or, la caz, lipsește temeiul legal pentru anularea încheierii executorului judecătoresc nr. 25-337/25 din 2 mai 2025, deoarece acțiunile executorului judecătoresc corespund dispozițiilor art.11, 14, 15, 30, 60, 62 și 66 ale Codului de executare.

Distinct de opinia recurentei precum că, încheierea de intentare a procedurii de executare din 5 februarie 2025 este ilegală, deoarece până la 15 aprilie este interzisă evacuarea silită din încăperile de locuit, Colegiul judiciar în acest sens remarcă că, urmează intentarea unei proceduri de executare a unui contract de ipotecă ce presupune transmiterea bunurilor imobile ipotecate în posesia creditorului ipotecar, în cadrul căreia eventual să fie necesar de evacuat și persoanele care se află în aceste bunuri imobile, pe când intentarea procedurii de executare a contractului de ipotecă și efectuarea nemijlocită a transmiterii bunurilor imobile în posesia creditorului ipotecar cu eventuala evacuare a persoanelor sunt două faze distincte în cadrul procedurii de executare și care se efectuează la etape/perioade de timp diferit în cadrul procedurii de executare.

Or, transmiterea bunurilor ipotecate în posesia creditorului ipotecar cu eventuala evacuare a persoanelor ce locuiesc în aceste bunuri nu poate fi efectuată odată cu intentarea procedurii de executare.

De la intentarea procedurii de executare și până la efectuarea transmiterii bunurilor ipotecate în posesia creditorului ipotecar, cu eventuala evacuare a persoanelor, executorul conform prevederilor legale urmează să efectueze/întreprindă mai multe acțiuni procesuale în perioade de timp strict reglementate de lege.

Pe cale de consecință, având în vedere esența speței și ținând cont că, au fost respectate cerințele legale privind primirea spre executare și intentarea procedurii de executare a documentului executoriu – contractul de ipotecă nr. 1-146, investit cu formula executorie din 17 septembrie 2024, Colegiul judiciar constată aplicarea corectă de către instanța de fond a normelor de drept material, motiv pentru care califică ca fiind neîntemeiate argumentele recurentei cu referire la netemeinicia încheierii contestate.

Subsecvent, Colegiul civil relevă că, conform jurisprudenței CtEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (*cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991*), pe când în recursul declarat, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Reieșind din faptul, că încheierea contestată a fost adoptată cu respectarea normelor de drept procedural și material, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru a ajuns la concluzia, că recursul declarat de Manolii Alexandra, reprezentată de avocatul Axentiev Alexei, urmează a fi respins ca neîntemeiat, cu menținerea încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 2 mai 2025.

În conformitate cu art. 425, 427 lit. a) și 428 ale Codului de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

D E C I D E:

Se respinge cererea de recurs declarată de Manolii Alexandra, reprezentată de avocatul Axentiev Alexei.

Se menține încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 2 mai 2025.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecătorul Valeriu Arhip

Judecătorii Nicolae Ghedrovici

Diana Corlăteanu